

Justitiedepartementet
Enheten för familjerätt och allmän förmögenhetsrätt
Erik Hällströmer

Diariennr: **Ju2026/01693**

Stockholm den 26 oktober 2026

Remissyttrande över promemorian Gäldenärens avtal i konkurs (Ds 2026:15)

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") har bjudits in att komma in med synpunkter på förslagen i rubricerade promemoria.

1 Promemorians förslag

I promemorian lämnas förslag om gäldenärens avtal vid en konkurs. Förslagen innebär att det inte ska vara möjligt för en motpart i gäldenärens avtal att på grund av ett dröjsmål eller ett befarat dröjsmål häva avtalet efter att en ansökan om konkurs har gjorts. Det ska dock endast gälla för avtal där det återstår ömsesidiga förpliktelser att utföra. Det föreslås ett undantag för en motpart som inte kände till eller borde ha känt till konkursansökan, om det skulle vara uppenbart oskäligt om hävningen inte skulle gälla.

Konkursboet föreslås få en rätt att inträda i avtal med återstående ömsesidiga förpliktelser. I fråga om avtal med fortlöpande eller delbara förpliktelser ska boet som huvudregel kunna välja att inträda i endast en del av det. Konkursboet ska lämna besked om ett inträde inom skälig tid. Om något besked inte lämnas – eller om konkursboet inte vill inträda i avtalet – föreslås motparten få rätt att häva det.

Om konkursboet inträder i avtalet ska parterna fullgöra de prestationer som återstår. Motpartens krav på grund av inträdet ska gälla mot boet. Motparten ska inte kunna motsätta sig att konkursboet inträder i avtalet men ska samtidigt inte behöva ta någon ny risk på grund av det. Motparten ska därför ha en rätt till säkerhet från boet. Om konkursboet tar emot en

prestation från en motpart, utan att boet inträder i avtalet, ska boet återlämna prestationen eller anses ha inträtt i avtalet såvitt avser prestationen. Ett undantag från den regeln ska gälla för hyreslokaler som boet nyttjar under en månad från konkursbeslutet. Konkursboet föreslås få en rätt att säga upp avtal som gäller fortlöpande prestationer och som boet inte vill inträda i.

Enligt förslagen ska den nya regleringen vara tvingande. En motpart ska inte få göra gällande avtalsvillkor som försätter konkursboet i en sämre position än vad som följer av de nya reglerna. Det föreslås vissa undantag från regleringen, bl.a. för avtal som förutsätter att gäldenären eller en ställföreträdare personligen fullgör gäldenärens förpliktelser, avtal som gäldenären har ingått huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet och anställningsavtal.

I promemorian föreslås att sammanträdet för att pröva en borgenärs konkursansökan ska hållas inom två veckor från det att ansökan var komplett och ansökningsavgiften har betalats.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2028.

2 Fastighetsägarnas synpunkter

2.1 Allmänt om förslagen

Förslagen i promemorian tar sin utgångspunkt i motsvarande reglering som finns i lagen (2022:964) om företagsrekonstruktion. Fastighetsägarna ifrågasätter om det finns ett behov av en harmonisering av dessa två regelverk och om det är lämpligt med en sådan harmonisering mot bakgrund av att regelverken har diametralt olika syfte och mål.

Företagsrekonstruktionslagen har till syfte att skydda livskraftiga företag och ge dem en möjlighet att fortleva medan konkurslagen har till syfte att på ett ordnat och rättvist sätt avveckla ett företag och skydda borgenärerna.

Fastighetsägarna anser vidare att för det fall att harmonisering skulle vara ett tillräckligt syfte för lagstiftning måste förslagen tas fram utifrån en beredning där bestämmelserna utformas med hänsyn till syftet bakom respektive insolvensförfarande. Reglerna i lagen om företagsrekonstruktion har tagits fram utifrån överväganden rörande rekonstruktion som inte har bäring på konkurs. Om harmonisering ska uppnås behöver företagsrekonstruktionslagens bestämmelser ses över i samband med en ny utredning av reglerna om gäldenärens avtal i konkurs.

För fastighetsbranschens vidkommande kom ändringarna i företagsrekonstruktionslagen (som arbetades fram under Covid 19-pandemin) som en fullständig överraskning. Fastighetsägarna var inte involverade i utredningen – varken som expert eller deltagare i någon referensgrupp. Inte heller utsågs Fastighetsägarna till remissinstans när förslagen var klara. Att inte ha en dialog med fastighetsbranschen får betraktas som mycket anmärkningsvärt eftersom lokalhyresförhållanden är avtal som skiljer sig markant från övriga leverantörsförhållanden både

vad gäller avtalstidens längd och de betydande investeringar som hyresvärden gör för att skräddarsy lokalerna för den individuella lokalhyresgästens verksamhet. Insolvens drabbar därmed hyresvärdar hårdare än många andra borgenärer. Denna särställning följer av det faktum att hyresavtal omfattas av en särskild reglering om avtalets bestånd vid konkurs till skillnad från andra avtalstyper. Fastighetsägarna har i en skrivelse daterad den 12 augusti 2025 informerat regeringen om dessa brister i beredningen och om konsekvenserna för lokalhyresmarknaden.

Eftersom konkurser är betydligt vanligare än företagsrekonstruktioner vore det förödande för lokalhyresmarknaden om motsvarande bestämmelser också infördes i konkurslagen. De ökade legala och ekonomiska riskerna i lokalhyresförhållanden skulle medföra att det blir dyrare och svårare för näringsidkare att skaffa en lokal genom att hyresvärdar behöver ta höjd för riskerna genom ökade krav på säkerheter (till exempel bankgarantier). Ökade risker vid uthyrning leder även till behov av att ta ut högre hyra. Det leder till höjda transaktionskostnader, dyrare lokaler och svårighet att få tillgång till hyresgästpassade lokaler för kontor, butiker, hotell, lager och andra verksamheter. Fastighetsägarna anser inte att förslagets effekter för näringslivets lokalförsörjning och för fastighetsbranschen är tillräckligt utredda. Detta är en allvarlig brist i utredningen.

Fastighetsägarna konstaterar också att promemorians konsekvensanalys har synnerligen allvarliga brister vad gäller fastighetsägares uthyrningsverksamhet. Eftersom förslagen i promemorian baseras på företagsrekonstruktionslagen där, som ovan nämnts, fastighetsägares perspektiv inte beaktades i erforderlig grad, anser Fastighetsägarna att ett införande av promemorians förslag avseende lokalhyresförhållanden kan stå i strid med beredningskravet i 7 kap 2 § regeringsformen på grund av att fastighetsbranschen inte har givits möjlighet att yttra sig i den omfattning som har behövts givet lagändringarnas långtgående effekter för branschen. Detta gäller i synnerhet förslagen om hävningsförbud och partiellt inträde (se nedan).

2.2 Särskilt om lokalhyresgästers konkurs

Lokalhyresavtal skiljer sig från många andra kommersiella avtal. Detta illustreras bland annat genom att 12 kap. jordabalken ("hyreslagen") utgör speciallagstiftning med tvingande regler för ett lokalhyresavtals bestånd vid konkurs.¹ En hyresvärd kan inte innehålla sin prestation utan direkt stöd i lag. Lokalhyresavtalen löper ofta på lång tid, i regel minst tre år i taget, och det är mycket vanligt att lokalen har anpassats efter hyresgästens specifika verksamhet och behov till en betydande kostnad. Hyresvärdar gör därmed stora investeringar utifrån förutsättningen att hyresavtalet löper på under hyrestiden och att avtalen i allmänhet förlängs. Därtill kommer att en lokalupplåtelse är exklusiv och inte heller delbar.

Hävningsförbudet

¹ Se JB 12:31

Fastighetsägarna avstyrker förslaget om att införa ett hävningsförbud i konkurslagen likt man gjort i företagsrekonstruktionslagen. Vid normala avtalsförhållanden utom företagsrekonstruktion eller konkurs ges en hyresvärd vid obetald hyra en möjlighet att säga upp hyresavtalet som förverkat. Vid tillfälliga likviditetsproblem hos en lokalhyresgäst är det dock vanligt förekommande att hyresvärden väljer att inte använda uppsägningsmöjligheten trots obetald hyra om hyresvärden bedömer att hyresgästen är långsiktigt livskraftig. På grund av hävningsförbudet som infördes i lagen (2022:964) om företagsrekonstruktion och hävningsförbudet som nu föreslås införas i konkurslagen kan dessa för bägge avtalsparter pragmatiska och effektiva uppgörelser påverkas negativt. Hyresvärdar kan bli tvungna att säga upp lokalhyresavtal i ett tidigare skede för att inte riskera att bli av med möjligheten att agera vid en rekonstruktion eller konkurs. Detta kan i förlängningen leda till att fler företag som är lokalhyresgäster försätts i konkurs, något som vore direkt kontraproduktivt och skadligt för företagande och tillväxt.

Om ett hävningsförbud ändå införs menar Fastighetsägarna att det behöver införas ett undantag för lokalhyresförhållanden på grund av dess särpräglade karaktär jämfört med andra kommersiella avtal (se beskrivning ovan).

Partiellt inträde

Enligt förslaget ska vad, gäller fortlöpande eller delbara prestationer, konkursboet ha möjlighet att inträda i avtalet avseende en begränsad del av de återstående förpliktelserna. Motsvarande regler finns vid företagsrekonstruktion. Vad gäller lokalhyresavtal har frågan om partiellt inträde vid företagsrekonstruktioner skapat stora problem. Dessa problem skulle bli ännu större om motsvarande regler införs vid konkurs. Det är vanligt att hyresavtal löper under lång tid och i regel minst tre år i taget. Vid uthyrning är det vanligt förekommande att hyresvärden gör investeringar i lokalen, så kallade hyresgästpassningar. Det är även vanligt förekommande med förmånligare hyresvillkor under den första tiden av hyresförhållandet (rabatter), bland annat i syfte att underlätta för hyresgästen att etablera sin verksamhet. Detta är en god ordning som leder till ökad tillväxt samt att fler jobb kan skapas inom till exempel detaljhandel och restaurangverksamhet. Ordningen bygger emellertid på att hyresvärden kan tillgodoräkna sig intäkter under ett längre hyresförhållande. Genom att konkursboet ensidigt kan begära att endast inträda i avtalet för en viss tid ökar risken och minskar incitamenten för hyresvärden att genomföra dessa investeringar. Förslaget kommer därför, om det genomförs, att få betydande negativa effekter på näringslivet och lokalhyresmarknaden.

Bestämmelserna i lagen om företagsrekonstruktioner har även lett till juridiska frågetecken. Till exempel innehåller hyreslagen bestämmelser som innebär att rörliga hyresdelar, vilket är mycket vanligt i kommersiella lokalhyresavtal, förutsätter att hyrestiden är bestämd till minst tre år (12 kap. 19 § jordabalken). Om avtalet förändras vid företagsrekonstruktion, eller konkurs i enlighet med förslaget, är det oklart vilken innebörd detta får på avtalet. Ett annat problem är att det i praktiken förekommit vid företagsrekonstruktion att rekonstruktören begärt partiellt inträde vad gäller förhyrd yta. Detta är i Fastighetsägarnas mening inte möjligt. Ett lokalhyresavtal är odelbart såtillvida att en förändring av avtalsvillkoren som innebär att mindre yta förhyrs än

tidigare som huvudregel är att anse som en ny upplåtelse. En hyresvärd eller hyresgäst kan till exempel inte begära förändring av ytan som upplåtelsen omfattar genom en uppsägning för villkorsändring. Det är därför inte möjligt att partiellt inträda i delar av avtalet vad gäller yta eftersom det inte innebär att delar av avtalet ska fullgöras, utan att en helt ny upplåtelse uppstår, då genom tvång. Den oklara utformningen av företagsrekonstruktionslagen i detta avseende skapar dock risker och praktiska problem. Om det vore möjligt att minska den upplåtna ytan skulle det leda till stora problem eftersom det normalt sett fordrar ombyggnadsåtgärder och leder till ogynnsam lokalindelning där ytor med tydlig anknytning till en viss lokal inte kan hyras ut.

Fastighetsägarna anser att reglerna om partiellt inträde inte bör gälla för hyresavtal och avstyrker således förslagen i denna del. Om sådana regler ändå införs är det viktigt att tydliggöra att reglerna inte ska påverka avtalsvillkorens giltighet i övrigt och att det inte är möjligt att begära partiellt inträde vad gäller förändring av upplåtelsens omfattning.

Ökade transaktionskostnader och kontrollmekanismer

I promemorians konsekvensutredning slås fast att förslagen bedöms leda till ett ökat användande av kontrollmekanismer i vissa avtalsrelationer och att det kan innebära en viss ökning av kostnader för företag. Utredningen nämner här kreditgivningsavtal men detsamma gäller för lokalhyresavtal. Fastighetsägarna anser att utredningen underskattar dessa risker och bedömer att en följd av förslagen kan förväntas bli krav på större säkerheter i samband med att lokalhyresavtal tecknas och att man eventuellt också behöver hitta andra lösningar för kostsamma hyresgäst Anpassningar. Fastighetsägarna menar att det är en allvarlig brist i utredningen att dessa förhållanden och dess påverkan på fastighetsbranschen och näringslivet i övrigt inte utretts i erforderlig utsträckning.

3 Avslutning

Fastighetsägarna deltog inte i beredningen av lagförslagen avseende företagsrekonstruktion som skedde år 2021, detta var en brist i beredningskravet. Följaktligen fanns inte fastighetsbranschens perspektiv kring effekter för lokalhyresavtal med i lagstiftningsarbetet. Med förevarande förslag används den för fastighetsbranschen bristfälliga regleringen i lagen om företagsrekonstruktion som förebild för att ändra befintlig reglering vid arrendators eller hyrestagares konkurs enligt jordabalken. Fastighetsägarna anser att detta är en mycket olycklig ordning som leder till en betydande försämring av lokalhyresmarknadens funktionssätt.

Denna försämring av lokalhyresmarknadens funktionssätt riskerar också att innebära att det blir dyrare för lokalhyresgäster att få tillgång till en för verksamheten anpassad lokal. Fastighetsägarna menar att förslagen således riskerar att bli direkt kontraproduktiva för de branscher som av utredningen pekas ut som de mest konkursutsatta – dvs. hotell, restaurang och handel vilka alla är beroende av en lokal för att kunna bedriva sin verksamhet. Ökad risk och

osäkerhet i lokalhyresförhållanden drabbar dessutom fastighetssektorn, något som kan få negativa effekter för den finansiella stabiliteten i samhällsekonomin.

Anders Holmestig

VD Fastighetsägarna Sverige

Johan Kleveland

Förbundsjurist Fastighetsägarna Sverige

Marie Öhrström

Chefsjurist Fastighetsägarna Sverige