



Susanne Björkman Ragnarsson,
susanne.bjorkmanragnarsson@dom.se

Betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83)

Ju2024/02556

Hyres- och arrendenämnden i Malmö (nämnden) har granskat förslagen utifrån de aspekter som nämnden kan beakta.

Del I – En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Nämnden har inga synpunkter på förslagen i betänkandet.

Del II – En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Nämnden har, utöver synpunkterna nedan, inga synpunkter på övriga förslag i betänkandet.

Upplåtelse i andra hand av en hyrköpsbostad

Enligt betänkandet ska en hyrköpare av en *bostadsrätt* kunna ansöka om nämndens tillstånd att i sin tur hyra ut bostaden i andra hand.

En bostadsrätt som upplåts med hyrköp är redan upplåten i andra hand, och andrahandsupplåtelsen kräver föreningens tillstånd. Tillståndet avser alltid tillåtelse att hyra ut lägenheten till en viss person.

Om hyrköparen i sin tur kan hyra ut lägenheten, skulle det innebära att hyrsäljaren hyr ut lägenheten olovligen. Det finns utifrån gällande regelverk inget ändamål med att en hyrköpare av en bostadsrätt ska kunna ansöka i hyresnämnden om att få tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand. Ett sådant tillstånd skulle ju alltid strida mot det av föreningen lämnade tillståndet avseende själva hyrköpsförhållandet.

Det kan finnas ett intresse för hyrköparen att kunna få hyra ut lägenheten. Detta bör dock lösas genom en överenskommelse med hyrsäljaren och föreningen. Det är inte lämpligt att det provas av

hyresnämnden. Hyrköparen har ett hyrköpsavtal, vilket inte är jämförligt med en bostadsrättshavares upplåtelseavtal.

Enligt utredningen blir lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (den s.k. privatuthyrningslagen) inte tillämplig på nyttjanderättsupplåtelsen eftersom hyrköpsavtalet ingås mellan en näringsidkare och en konsument.

I den fortsatta lagstiftningsprocessen måste det klargöras att privatuthyrningslagen är tillämplig i nästa led i hyreskedjan, dvs. om hyrköparen upplåter hyrköpsbostaden i andra hand till en tredje part.

Nämnden avstyrker ett förslag som innebär att reglerna i 12 kap. 55 f § jordabalken ska tillämpas på det sistnämnda hyresförhållandet.

En hyrköpsavgift kommer i många fall att överstiga skälig hyra för bostaden. Om hyrköparens andrahandshyresgäst skulle ha möjlighet att ansöka om återbetalning av hyra när hen hyrt en hyrköpsbostad, drabbar detta hyrköparen som inte kan ta ut en hyra som motsvarar de faktiska kostnaderna för bostaden. Detta kan även vara en oförutsedd konsekvens för hyrköparen, eftersom skälig hyra enligt förslaget inte är en förutsättning för att hen ska få tillstånd att hyra ut lägenheten i andrahand.

Överlåtelse av hyrköpslägenhet

Förslaget att hyresnämnden ska pröva överlåtelser enligt 12 kap. 34 § jordabalken och överlåtelser genom bodelning eller arv enligt 16 § förslaget till lag om hyrköp av bostad, kommer innebära vissa tillämpningssvårigheter.

Utöver de intressen som ska beaktas vid en överlåtelse av en hyresrätt enligt 12 kap. 34 § jordabalken ska *hänsyn tas till hyrköparens möjlighet att ta optionen i anspråk* och hur viktigt det är för hyrsäljaren att så görs.

En sådan bedömning kommer till stor del bero på hur lång tid det är kvar innan optionen löper ut.

Det är även oklart vad som kan beaktas inom ramen för bedömningen av hur viktigt det är för hyrsäljaren att optionen tas i anspråk.

Mot denna bakgrund bör det i den fortsatta beredningen av förslaget klargöras vilka överväganden som ska göras vid prövningen av en överlåtelse av ett hyrköpsavtal.

Övriga synpunkter

Hyrköpsavtalet är enligt betänkandet ett slags konsumentavtal. Lagen är tvingande till hyrköparens förmån men medger ett stort mått av

avtalsfrihet. Den nyttjanderätt som hyrköparen har till bostaden är under avtalstiden inte en hyresrätt som omfattas av 12 kap. jordabalken, även om vissa av reglerna i balken föreslås bli tillämpliga.

Enligt nämndens bedömning är det olämpligt att tillämpa regler i 12 kap jordabalken på avtal som inte är hyresavtal.

Genom hyrköpsavtalet förlorar hyresgästen grundläggande rättigheter. Det är då mycket viktigt att informationsplikten för hyrsäljaren i 4 § *görs extra tydlig med exempel på hur hyrköparens ställning ändras!*

Nämnden anser vidare att det bör övervägas om en underlåtelse att lämna den information som ska lämnas enligt 4 § förslaget till lag om hyrköp av bostad, bör sanktioneras.

Eftersom hyrköpsavtal är en helt ny typ av boendeform finns det vidare en risk för att hyrköparen kan göra vissa felaktiga antaganden om hyrköpsavtalet och dess rättsverkningar om hen inte får fullständig information.

Någon form av sanktion bör därför drabba den hyrsäljare som inte uppfyller sin lagstadgade informationsplikt.

Avslutningsvis vill nämnden framföra följande.

Syftet med förslagen är att hyrköpsbostäder ska vara en möjlighet för personer, som saknar tillräckligt kapital, att ta sig in på bostadsmarknaden. Det kan kanske finnas ett visst behov av det.

Samtidigt kan det medföra att det skapas en pseudo-hyresmarknad. Nämnden ser en risk att systemet med hyrköpsbostäder i stället kan komma att utnyttjas för att undvika att bestämmelserna om skälig hyra i 12 kap. jordabalken blir tillämpliga.

Nämnderna i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö har idag ett stort antal ärenden om återbetalning av hyra som riktas mot uthyrningsföretag. Det framstår som sannolikt att sådana företag kan komma att övergå till att vara hyrsäljare. Då förslaget utgår från att det ska råda en stor avtalsfrihet inom ramen för ett hyrköpsförhållande, även avseende optionens löptid och hyrköpsavgiftens storlek, ser nämnden ett utrymme för förekomst av hyrköpsavtal utan egentlig avsikt att fullborda köpet. Hyrsäljaren kan i en sådan situation undgå att träffas av jordabalkens bestämmelser om prövning av hyran och därmed också reglerna om återbetalning av hyra enligt 12 kap. 55 f § jordabalken.

Detta remissyttrande har beslutats av hyresråden Susanne Björkman Ragnarson(referent), Lena Peterson, Marie Gärtner och Li Österman.