



Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se,
med kopia till
ju.L1@regeringskansliet.se

Remissvar av betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83)

Dnr Ju2024/02556

Tingsrätten har granskat förslagen med utgångspunkt i de intressen som domstolen har att beakta. Tingsrätten, som inte har till uppgift att värdera huruvida förslagen bidrar till att på ett lättillgängligt och smidigt sätt uppfylla de angivna syftena, motsätter sig inte förslagen i och för sig. Följande generella synpunkter lämnas dock.

Del II

Begreppsanvändning

Förslaget inbegriper ingen reglering av själva överlåtelseavtalet av bostaden utan ett sådant avtal ska istället upprättas i samband med att hyrköpsavtalet löper ut. Möjligen finns det ett bättre begrepp än ”hyrköpslag” för en lag som inte reglerar just köpet. Vidare undrar tingsrätten om det förutses någon risk vid avtalstolkning att konsumenträttslig och fastighetsrättslig reglering kan behöva tillämpas parallellt, och att begreppen används olika, t.ex. ”fel” eller ”brist”?

Kringgående av förbud mot handel med hyresavtal m.m.

Tingsrätten noterar att utredningen uppmärksammat risken att förslaget kan användas för att kringgå bl.a. jordabalkens förbud mot handel med hyresavtal. Hyresgästen kan åta sig att köpa bostaden, utan reell vilja att sedan uppfylla åtagandet, för att därigenom få tillgång till nyttjanderätten. Uppsägning kan sedan ske utan angivande av skäl. Hyresvärden kan genom bulvanupplägg beröva hyresgäster på sina lagstadgade rättigheter, särskilt om hyrköparen i sin tur upplåter bostaden till andrahandshyresgäster. (Se t.ex. s. 140 f, s. 208). Tingsrätten välkomnar en analys av fler potentiella risker för kringgående av hyreslagens bestämmelser och andra risker för både hyrköparen och -säljaren som kan riskera att upplägget inte framstår som attraktivt eller förutsebart för parterna, och som i förlängningen kan innebära fler tvister för domstolarna att hantera.

Rättsföljden ogiltighet vid bristande formkrav

På samma tema som ovan efterfrågas en djupare analys av förslaget att avtalet ska bli ogiltigt för det fall formkraven inte uppfylls. Utredningen poängterar att det då kan vara tal om ett annat slags avtal (se s. 230). Rättsföljden i sig är inte kontroversiell, men tingsrätten efterfrågar

resonemang kring riskerna med att avtalet anses ogiltigt (särskilt ur hyrköparens perspektiv) och välkomnar slutsatser kring vad för typ av avtal som utredningen ser framför sig uppstå istället.

Reglering av efterföljande överlåtelseavtal m.m.

Parterna behöver, sedan hyrköpsavtalet löpt ut, teckna ett överlåtelseavtal där bostaden överläts från hyrsäljaren till hyrköparen (se t.ex. s. 189). Även om ett sådant överlåtelseavtal kan vara enkelt, måste vissa poster alltid regleras. För tingsrätten är det inte helt tydligt om parterna redan vid ingåendet av hyrköpsavtalet ska reglera samtliga detaljer inför en sådan överlåtelse eller om det kan kvarstå frågor när optionen väl påkallats (är tanken att detta är villkor som ska falla in under 4 § p. 3?). Det kan vara fördelaktigt att samla de eventuella frågor som kan uppstå inför tecknandet av överlåtelseavtalet på ett lättillgängligt sätt och låta det tjäna som vägledning för parterna, till undvikande av framtida tvister. Utredningen har redan adresserat att (beräkningsmodell för) priset tydligt måste framgå redan i hyrköpsavtalet. Avtalet måste också ta höjd för mer komplicerade situationer, som t.ex. om förbättringsåtgärder utförts som har påverkat värdet och vem som ska få tillskansa sig sådan värdeökning. Även villkor för betalning (avbetalning?) kan överenskommas i förväg. Det kan också vidare analyseras och förtydligas vad som händer i den situationen då optionen i och för sig är påkallad men parterna ännu inte är ense om överlåtelseavtalet, och tiden för hyrköpsavtalet löper ut.

Deponering av hyra

Förslaget innebär att hyrköparen inte ska ha rätt att deponera medel hos länsstyrelsen. Det huvudsakliga skälet som framhålls är att det är ett så sällan använt verktyg att det inte finns skäl att anpassa länsstyrelsens organisation för eventuella depositioner av hyrköpsavgifter (s. 157). Med tanke på vilken betydelse möjligheten till deponering kan ha för den enskilde hyrköparen, även om möjligheten sällan skulle utnyttjas, efterfrågar tingsrätten ytterligare övervägande i denna fråga.

Utbildning till domstolarna

Till skillnad från förslaget i del I, har det avseende del II gjorts bedömningen att domstolarna kan behöva vissa utbildnings- och informationsinsatser (s. 211). Tingsrätten, som i och för sig är positivt inställd till information och utbildning, efterfrågar exempel på de situationer och/eller materia som är nytt för tingsrätten och som motiverar insatserna.

Remissen har besvarats av chefsrådmannen Måns Wigén. Tingsfiskalen Emma Hakers har varit föredragande.

Måns Wigén

Emma Hakers