

Stockholm den 22 april 2025

R-2025/0191

Till Justitiedepartementet

Ju2024/02556

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 22 januari 2025 beretts tillfälle att yttra sig över betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83).

Sammanfattning

En utvidgning av systemet med ägarlägenheter (del I)

Advokatsamfundet ställer sig i huvudsak bakom förslaget om en utvidgning av systemet med ägarlägenheter men anser, enligt vad som utvecklas nedan, att ytterligare överväganden och förtydliganden bör göras i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder (del II)

Advokatsamfundet avstyrker förslaget om en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder i dess nuvarande utformning och innan skattemässiga samt övriga kommersiella förutsättningar har kunnat beaktas i utformningen av en hyrköpslag. De närmare skälen till Advokatsamfundets ställningstaganden utvecklas nedan.

Synpunkter

Synpunkter på betänkandet, del I

Allmänt

Generellt ställer sig Advokatsamfundet positivt till de förändringar som förslagen i del I av betänkandet innebär. Advokatsamfundet ser dock anledning för lagstiftaren att

överväga vissa förtydliganden och närmare utredning i det fortsatta arbetet enligt följande.

Skattemässiga överväganden

Förslaget till lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter (omvandlingslagen) är avsedd som ett komplement till befintliga regelverk, som möjliggör för hyresgäster att äga sitt boende, inklusive ombildningslagen. I det fortsatta lagstiftningsarbetet bör, enligt Advokatsamfundets uppfattning, de skattemässiga förutsättningarna för omvandling bedömas i ljuset härav, så att inte oavsiktliga skattemässiga skillnader skapar skilda förutsättningar för de två alternativen.

Trygghetsaspekter

Gällande frågan om omvandlingslagen kan leda till ökade risker för kriminella förfaranden noteras att förslaget innebär att samtliga befintliga hyresgäster ska erbjudas möjlighet att förvärva den förhyrda lägenheten, även om hyresgästen har gjort sig skyldig till allvarliga störningar eller brister i skötsamhet i boendet.

Omvandlingslagen riskerar i sådana fall att leda till att hyresgäster, som var nära förestående att få hyresrätten förverkad, i stället förstärker sin position som ägare till en ägarlägenhet. Utredningen har identifierat problematiken och sökt lösningar för att stävja detta. Enligt Advokatsamfundet bör dock ytterligare lösningar utvärderas för att i möjligaste mån säkra de boendes trygghet. I det föreslagna förfarandet finns risk att momentum tappas i hanteringen av pågående störningar. Vidare övergår i stort ansvaret för hanteringen av misskötsamma boendepersoner, som t.ex. kan ha kopplingar till organiserad brottslighet, från en etablerad fastighetsägare till de boende genom en samfällighetsförening som inte har en hyresvärdslignande roll, utan har som egentligt huvuduppdrag att förvalta gemensamhetsanläggningar m.m. Det noteras exempelvis att det föreslås en ordning för hantering av en misskötsam granne inom ramen för samfällighetsförvaltning efter omvandling. Möjligen kan en liknande ordning även gälla för fastighetsägaren inför en omvandling. Ytterligare en aspekt som skulle kunna beaktas närmare är hanteringen av en misskötsam hyresgäst som samfällighetsföreningen önskar ska sägas upp, men där gehör inte fås från den ursprungliga fastighetsägaren som kvarstår som hyresvärd. Enligt Advokatsamfundet bör dessa frågor övervägas närmare under det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Transaktionsmässiga aspekter

Advokatsamfundet bedömer att de transaktionsmässiga aspekterna på erbjudandet om köp och det successiva genomförandet av omvandlingsköpet bör övervägas närmare under det fortsatta lagstiftningsarbetet, inklusive följande aspekter:

- Om tidsfristen för erbjudande (8 §) respektive aktualitetskravet för besiktningen (11 §) bör anpassas i ljuset av den för fastighetsägaren bristande förutsägbarheten kring när fastighetsbildning inför omvandling slutligt kommer att ske, då detta ytterst är beroende av lantmäterimyndighetens handläggningstid, som kan vara betydande.
- Hur ett delgivningsförfarande (8 §) kan utformas så att omvandlingsprocessen inte blockeras under en längre tid av svårdelgivna hyresgäster m.m., inklusive situationer då en lägenhet har flera hyresgäster.
- Hur besiktning och värdering (9 §) kan regleras för att begränsa riskerna för att dessa centrala underlag för hyresgästernas förvärv håller alltför ojämn kvalitet, missbrukas eller underkänns i sent skede, exempelvis i samband med köparnas finansiering. En tänkbar reglering skulle kunna vara krav på att besiktning och värdering ska utföras av oberoende och sakkunnig person. En sådan ordning synes i viss utsträckning ha varit lagstiftarens syfte, men har inte reglerats uttryckligen i lagstiftningen.
- Behov av förtydliganden av hur avtalsprocessen efter erbjudandet från fastighetsägaren (10 §) fram till ingånget överlåtelseavtal är tänkt att gestaltas, inklusive frågan om fastighetsägarens eventuella frihet att, efter att skriftligt erbjudande har lämnats till hyresgästen och accepterats av denne, ändå kan avbryta försäljningen. Om fastighetsägaren ska ha rätt att avbryta försäljningen aktualiseras frågor om *culpa in contrahendo*, då hyresgästen kan ha inrättat sig efter det erbjudande som har erhållits. Om lagstiftningen utformas på detta sätt bör ett förtydligande av terminologin i omvandlingslagen övervägas till undvikande av att hyresgästen uppfattar att fastighetsägarens erbjudande utgör ett rättsligt bindande moment. En ordning där fastighetsägaren är bunden av det anbud som lämnas genom det skriftliga erbjudandet, synes enligt



Advokatsamfundet också tänkbart, men bör i sådant fall övervägas närmare under det fortsatta lagstiftningsarbetet. Att införa bundenhet vid ett sådant erbjudande framstår jämförelsevis som mindre långtgående än den bundenhet vid en option som aktualiseras i förslaget till hyrköpslag.

- Huruvida det avseende den information som ska bifogas erbjudandet (11 §) bör förtydligas att hyresgäst enbart har rätt att ta del av uppgifter om den egna lägenheten och gemensamma delar.
- Behov av klargöranden av hur kraven på säljarens informationsgivning (11 §) förhåller sig till den upplysningsplikt som enligt gällande rätt torde kunna åvila en säljare som friskriver sig från ansvar för ägarlägenhetens skick.
- Behov av klargöranden av hur hyresgästens kännedom om fastighetens och ägarlägenhetens skick förhåller sig till den undersökningsplikt som åvilar en köpare enligt 4 kap. jordabalken, inklusive frågan om undersökningsplikt ska föreligga avseende samfällid egendom och hur detta ställs i relation till fastighetsägarens informationsplikt.
- Behov av klargöranden av hur en oren accept av ett erbjudande påverkar den fortsatta processen (14 §).

Förköpsrätt och informationsskyldighet

Fastighetsägarens informationsskyldighet gentemot hyresgästerna bör inkludera information om den förköpsrätt som kan tillkomma en ursprunglig hyresgäst som inte förvärvar sin lägenhet i samband med omvandlingen.

Rörande hyresgästens rätt att få erbjudande om köp i samband med omvandling (8 §) och senare genom hembud (16 §) noteras att det i betänkandet saknas en analys av om dessa rättigheter bör tillkomma såväl hyresgäster med besittningsskydd, som hyresgäster som saknar besittningsskydd enligt 12 kap. jordabalken vid tidpunkten för omvandlingen respektive hembudet. Vad gäller hyresgäster som saknar besittningsskydd enligt 12 kap. jordabalken aktualiseras också intresseavvägningen

gentemot fastighetsägaren, dels generellt, dels gällande befintliga uthyrningar vid lagens ikraftträdande, vilket bör beaktas vidare.

Rörande hyresgästens förköpsrätt vid senare försäljningar (15 §) konstateras att en outsläktlig förköpsrätt för ursprunglig hyresgäst vid alla framtida försäljningar å ena sidan i hög utsträckning torde möjliggöra för hyresgästen att, om så önskas, bli ägare till sitt boende. Å andra sidan medför den föreslagna utformningen sådana restriktioner för fastighetsägarens alternativa försäljning av ägarlägenheten till tredje man (om hyresgästen avstår från köp) att rådigheten får anses begränsad och detta i sådan utsträckning att fråga uppstår om hur omfattande begränsningar i den rådighet som följer med ägandet som kan accepteras. Detta innefattar att fastighetsvärdet riskerar att påverkas, eftersom fastighetsägaren i sådant fall inte kan förhandla med annan köpare om överlåtelsevillkoren utan att minsta ändring påkallar behov av ett nytt hembud. Hyresgästen torde vidare i praktiken kunna obstruera och försämra förutsättningarna för en försäljning med hänsyn till sin rådighet över lägenheten som hyresgäst. Det ter sig därmed sannolikt att en hyresgäst bara genom att initialt tacka nej till köp vid omvandlingen skulle ha goda möjligheter att senare kunna betinga sig ett lägre pris bara för att fastighetsägaren behöver bli av med en återstående lägenhet. Utifrån egendomsskyddet och omsättningsintresset bör övervägas en alternativ lösning, som inte skapar så omfattande inlåsnings effekter för fastighetsägaren. Tänkbara alternativ kan vara en tidsbegränsad förköpsrätt eller att förköpsrätten upphör om ett erbjudande som speglar erhållen värdering nekas av hyresgästen.

Enligt Advokatsamfundet torde, av rent tekniska skäl, kravet på att överlåtelse till tredje man inte får ske på andra villkor än som framgår av det hembud som fastighetsägaren har gjort till hyresgästen (16 §) behöva anpassas i vissa delar, bland annat vad gäller att avtalsvillkor om tidpunkt för köparens tillträde och sättet för köpeskillingens erläggande behöver kunna ändras, jfr. transportköp. Även i övrigt kan ifrågasättas om kravet på att villkoren vid en extern försäljning måste vara identiska med hembudet speglar en rimlig intresseavvägning mellan fastighetsägarens och hyresgästernas intressen.

En ägarförändring avseende del av bostadshyreshus torde även kunna ske genom fastighetsreglering. I det fortsatta lagstiftningsarbetet bör klargöras om sådant förfarande ska omfattas av hembudsskyldighet, etc.

Rörande underlag för hembudsprocessen efterfrågas ett förtydligande i relation till vad som anges i utredningen om att ”däremot har hyresgästen de tidigare handlingarna att utgå ifrån.” Om utredningen avser att fastighetsägaren ska vara skyldig att lämna ut dessa igen på begäran, bör det noteras att handlingarna vid senare tidpunkter för hembud kan vara inaktuella och missledande, varför fastighetsägaren inte bör ha någon skyldighet att tillhandahålla dessa igen.

Rörande om hembudet inte besvaras (19 §) bör, till undvikande av rättsförluster i samband med överlåtelse till alternativ köpare efter ej besvarat hembud, svaret på hembudet vara skriftligt. Vidare bör klargöras om endast en ”ren accept” ska räknas som ett besvarat anbud.

Rörande hävning (27 §) ter det sig systematiskt tveksamt att hyresrätten ska bestå med oförändrade rättigheter, inklusive rätten till förköp, för det fall att hävningen skulle bero på avtalsbrott på köparens, tillika hyresgästens, sida. Om säljarens hävning därvid befinns befogad bör, enligt Advokatsamfundets uppfattning, förköpsrätten upphöra. Vid en tvist om hävningens giltighet blir frågan vad som ska gälla under tiden tvisten pågår. Enligt allmänna principer torde gälla att hyresförhållandet består, varvid ett klargörande av att förköpsrätten upphör bör göras.

Synpunkter på betänkandet, del II

Allmänt

Advokatsamfundet kan, baserat på befintligt underlag, inte avgöra om förslaget om en hyrköpslag med föreslagen utformning kan förväntas uppnå det avsedda syftet att stärka förutsättningarna för hyrköp. Samtidigt ser Advokatsamfundet positivt på avsikten att se över möjligheter för fler att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden genom stärkta regler om hyrköp. I det följande redogör Advokatsamfundet för sina överväganden.

Skattemässiga överväganden

Som utredningen konstaterar finns det redan idag välfungerande modeller för hyrköp på bostadsmarknaden. När lagstiftning introduceras i ett sådant läge anser Advokatsamfundet att försiktighet bör iakttas för att inte oavsiktligt försvåra för etablerade affärsmodeller, såvida inte detta varit utredningens direkta syfte, t.ex. om uppdraget avsett att stävja vissa förfaranden. Det bör därför övervägas om en

ramlagstiftning för hyrköp kan utformas så att den skapar utrymme för marknadens aktörer att fortsatt kunna förhålla sig till de skiftande förutsättningar som föreligger i praktiska och ekonomiska avseenden och inte onödigtvis avgränsa formerna för hyrköp till en viss fördefinierad modell. Gällande bostadsrätt torde hyrköp även kunna aktualiseras med föreningen som upplåtare av bostadsrätten.

Vidare framstår det som önskvärt att lagen utformas så att det inte uppstår ekonomiska eller skattemässiga motiv till att använda andra hyrköpsmodeller än de som faller inom lagens tillämpningsområde, till undvikande av en utbredd förekomst av ”äkta” (lagreglerade) och ”oäkta” (utanför lagens tillämpningsområde) hyrköp. Det kan förväntas att de skatterättsliga förutsättningarna för bostadsutvecklare och hyrköpare kommer ha en avgörande betydelse för lagstiftningens effekt och genomslag. Då dessa frågor inte har omfattats av utredningens uppdrag förutsätter Advokatsamfundet att lagförslaget vid behov utvecklas i ljuset av kommande skatterättsliga överväganden.

Synpunkter avseende lagförslaget

Vad gäller hyrköpslagens bestämmelser och övriga lagförslag har Advokatsamfundet följande synpunkter.

Enligt Advokatsamfundet ter sig avgränsningen att enbart ta sikte på hyrköpsavtal och avgränsa mot delägendeköp som mindre lämplig. Delägendemodellen är relativt etablerad på marknaden, i vart fall i de större städerna, genom initiativ från främst bostadsutvecklare. Bestämmelsen i 3 § framstår som ett hinder mot sådana modeller. Att utredningen inte tar ställning till sådana modeller gör att utredningen kan uppfattas som ofullständig och att förslaget riskerar att bli kontraproduktivt i förhållande till sitt syfte. Hyrköp som rör fast egendom torde huvudsakligen vara utformade så att optionen har formen av en juridiskt icke bindande rättighet att förvärva den aktuella fastigheten. Även rörande bostadsrätt kan det förekomma en variation av hyrköp med bindande respektive icke bindande optioner. Det förekommer också hyrköp som baseras på 12 kap. jordabalken, med eller utan besittningsskydd, hyrköp rörande bostadsrätt med bostadsrättsföreningen som avtalspart, hyrköp rörande del av bostadsrätt baserat på samägande med kontinuerligt ökande ägandegrad för köparen, m.m.

Rörande informationsgivningskraven (5 §) kan ifrågasättas om dessa generellt bör ligga i nivå med vad som gäller för kollektiva upplåtelsereformer som förhandsavtal enligt

bostadsrättslagen eller (åtminstone för enstaka upplåtelser) snarare bör ligga i nivå med vad som gäller generellt vid överlåtelse av fastighet/bostadsrätt. Hyrköp kan avse allt från en enstaka fastighet/lägenhet till ett flertal sammanhållna objekt som upplåts samtidigt.

Skyldigheten att under hyrköpsavtalets bestånd fortlöpande underrätta hyrköparen om alla omständigheter hänförliga till hyrköpsobjektet som ”kan ha betydelse” för hyrköparen, framstår enligt Advokatsamfundet som alltför betungande för hyrsäljaren. Givet att optionen i hyrköpsavtalet är ensidig kan det också finnas anledning att ålägga hyrköparen en informationsplikt i den mån något väsentligt inträffar med bostaden under nyttjandetiden före optionsavrop. Detta bör övervägas i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Liknande frågor rörande undersökningsplikt och upplysningsplikt torde uppkomma under hyrköpslagen som i relation till omvandlingslagen, varför det i denna del hänvisas till de synpunkter som har redovisats i del I av detta remissyttrande.

I det framtida lagstiftningsarbetet bör övervägas att avgränsa hyrsäljarens skyldighet att redovisa faktauppgifter till sådant som generellt är av betydelse för hyrköparen att få information om, inklusive (i förekommande fall) vad aktuellt pris enligt avtalad prismekanism är vid tidpunkten för informationens tillhandahållande.

Rörande underrättelseskyldigheten (14 §) som enligt förslaget omfattar allt som ”kan ha betydelse för hyrköparen” bör rekvisitet, enligt Advokatsamfundets uppfattning, kvalificeras till omständigheter som typiskt sett är av vikt för en hyrköpare i allmänhet.

Advokatsamfundet konstaterar en eventuell svårighet i att ange en uppskattning av storleken på avgiften i den del som avser ersättning för driftskostnader för det fall att lägenheten eller fastigheten är nyproducerad.

Rörande den särskilda nyttjanderätt som hyrköpet innefattar (12 och 13 §§) bör närmare övervägas om kopplingen till 12 kap. jordabalken är ändamålsenlig eller om de nyttjanderättsliga frågorna bör regleras fullt ut i hyrköpslagen, givet att 12 kap. jordabalken innefattar ett detaljerat regelverk utformat med sikte på varaktiga bostadshyresavtal med besittningsskydd och lagreglerad hyra, medan hyrköpsavtalet väsentligen avses vara ett köpeavtal kombinerat med en tidsbegränsad nyttjanderätt som ett steg mot förvärvet.

Rörande uppsägningsrätten (17 §) är en fråga om, i vart fall allvarligare brott mot en skäligen överenskommen sparplan eller utebliven ersättning för driftskostnader från hyrköparen, bör kunna utgöra uppsägningsgrund efter rättelseanmaning.

Lagen bör enligt Advokatsamfundet kompletteras med en bestämmelse som adresserar det fall att en lägenhet hyrs av flera hyresgäster gemensamt.

Rörande detaljfrågor bör det klargöras att hyrköpsavgiften (2 §) typiskt sett är en periodisk avgift (motsvarande hyra) och att optionen (2 §) kan vara villkorad, t.ex. av att hyrköparen efter förvärvet beviljas medlemskap i föreningen (jfr betänkandet s. 79). I vissa delar torde lagtexten i hyrköpslagen behöva ytterligare genomarbetning för enhetlighet och konsekvens (jfr. 8 och 9 §§ vad gäller klargörande att det är ersättning för nyttjande som avses, respektive att den ersättningen kan vara/är periodisk, jfr. 6 § p. 2 om syftet med rekvisitet "uttrycklig" givet definitionen av Option i p. 2 samt jfr. användningen av "så" i 15 och 18 §§, etc.)

Rörande förslaget till ändring i jordabalken och frågan om skyddet för hyrköpsavtalet vid överlåtelse av fastigheten, bör frågan om inte nyttjanderätten möjliggör inskrivning enligt 23 kap. jordabalken och hur en avropad option ska stå sig vid exekutiv försäljning före genomfört köp, övervägas i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Mia Edwall Insulander