



Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se

Remissyttrande över betänkandet *Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83)*

Ert dnr Ju2024/02556

Vänersborgs tingsrätt har granskat betänkandet utifrån de intressen som domstolen har anledning att bevaka och har med den utgångspunkten följande synpunkter på förslagen.

Del I. En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Rätten att köpa bostaden

I förslaget föreslås att en hyresgäst ska ha rätt att köpa den ägarlägenhetsfastighet som hyresgästens bostadslägenhet har omvandlats eller ska omvandlas till (5 § förslag till lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter, härafter omvandlingslagen). Denna rätt kommer till uttryck i 8-20 §§ omvandlingslagen. Av bestämmelserna framgår att en hyresgäst, i samband med omvandlingen, ska erbjudas köpa den ägarlägenhetsfastighet som lägenheten omvandlas till och att hyresgästen under vissa förutsättningar även ska ha förköpsrätt vid senare försäljningar av lägenheten. Det föreskrivs därvid att fastighetsägaren har en skyldighet att lämna hembud, dvs. erbjuda den förköpsberättigade hyresgästen att köpa ägarlägenhetsfastigheten på samma villkor som fastighetsägaren erbjuder en annan köpare. Fastighetsägarens erbjudande om köp ska vara skriftligt och innehålla ett förslag till köpeavtal med uppgift om priset och övriga villkor för köpet (10 § omvandlingslagen). Av betänkandet framgår även att fastighetsägaren inte är bunden av sitt erbjudande, i enlighet med principen om att utfästelse att sälja fast egendom inte är bindande.

Tingsrätten konstaterar att det huvudsakliga syftet med lagförslaget är att en hyresgäst ska få möjlighet att köpa den lägenhet som han eller hon bor i. Den *rätt* som kommer till uttryck i 5 § omvandlingslagen säkerställs emellertid inte genom lagförslaget i övrigt. Lagförslaget är i stället uppbyggt kring fastighetsägarens *skyldighet* att erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten. Hyresgästen har således en indirekt rätt att köpa lägenheten. Samtidigt är fastighetsägaren inte bunden av ett framställt erbjudande om köp (jfr. den föreslagna ändringen i 4 kap. 6 a § jordabalken som redovisas i del II i betänkandet). Fastighetsägarens skyldighet sanktioneras genom att ett uteblivet eller bristande erbjudande medför att fastighetsägaren är förhindrad att sälja lägenheten till någon annan (26 § omvandlingslagen).

Om en fastighetsägare inte fullgör sin skyldighet enligt omvandlingslagen ska hyresgästen kunna väcka talan mot fastighetsägaren för att få till stånd ett köp av lägenheten. I betänkandet nämns exempelvis fastställsetalan i fråga om en överlåtelses ogiltighet och fullgörelsetalan avseende skyldigheten att framställa erbjudande om köp. Tingsrätten är tveksam till om hyresgästen skulle hamna i ett bättre läge om denne utverkade en dom på fullgörelse av skyldigheten att framställa ett erbjudande om köp av lägenheten. Det kan vidare ifrågasättas hur en sådan dom skulle verkställas.

Enligt tingsrätten är det i övrigt svårt att förutsäga vilka tvister som kan tänkas uppkomma med anledning av lagförslaget. På motsvarande sätt är det sannolikt svårt för hyresgästen att överblicka vilken talan denne bör föra i syfte att få fastighetsägaren att fullgöra sina skyldigheter enligt omvandlingslagen.

Om det när en ägarlägenhetsfastighet bildas finns en hyresgäst som omfattas av rätten att köpa fastigheten ska det antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel (23 § omvandlingslagen). Av betänkandet framgår att när uppgift om en fastighetsöverlåtelse kommer in till inskrivningsmyndigheten och en ny ägare gör en lagfartsansökan, ska en kontroll ske så att en förköpsberättigad hyresgäst inte förbigåtts. Om det finns uppgift om en hyresgäst med förköpsrätt måste det enligt betänkandet ske en kontroll av vem som är förköpsberättigad i förhållande till vem som står angiven som förvärvare. Tingsrätten är av uppfattningen att den kontrollen kan bli förhållandevis omfattande om det föreligger tvist i fråga om ett erbjudande lämnats i enlighet med omvandlingslagens regler. I den fortsatta beredningen bör det därför ytterligare belysas hur inskrivningsmyndighetens kontroller ska genomföras.

Komplicerade fastighetsbildningar

Av betänkandet framgår att lantmäterimyndigheterna framfört följande i fråga om partiell omvandling. Det finns en risk för att fastighetsgränser blir illa strukturerade (otydliga och svårtolkade), om ägarlägenheternas gränser gentemot övriga delar av byggnaden, andra bostadsutrymmen eller övriga utrymmen ritas upp efter hand som byggnaden styckas av i ägarlägenheter. Det framstår som lättare att göra det på ett tydligt, enhetligt och överskådligt sätt om en omvandling av alla bostadslägenheter görs i en förrättning. Det finns också en risk för inkonsekvenser inom byggnaden, om fastigheternas gränser dras olika i olika förrättningar. Det kan medföra att det blir otydligt för enskilda, inte minst de boende, var gränserna går för olika boendeformer i en byggnad. Till följd därav kan det bli svårt att bilda sig en fullgod bild av de samverkansformer som råder inom byggnaden.

Tingsrätten ansluter sig till det lantmäterimyndigheterna anfört ovan men anser även att liknande otydligheter riskerar att uppkomma generellt. Tingsrätten anser att det bör belysas ytterligare hur det kan säkerställas att utrymmen avgränsas på ett sätt som gör att oklarheter och tvister undviks vid en framtida förvaltning av ägarlägenheter och gemensamma utrymmen.

Förvaltningen av gemensamma utrymmen

Tanken med lagförslaget är att gemensamma utrymmen ska förvaltas av en samfällighetsförening. Tingsrätten konstaterar att samfällighetsföreningens styrelse sannolikt kommer att bestå av lekmän som är boende i ägarlägenhetsfastigheterna. Den tredimensionella fastighet som föreningen ska förvalta kommer sannolikt att vara komplex och anläggningen kommer därtill att förvaltas i enlighet med förhållandevis komplicerade regler i lagen

(1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Tingsrätten ser mot denna bakgrund en risk för att bördan för samfällighetsföreningens företrädare skulle bli stor, vilket skulle kunna göra förvaltningen mindre effektiv. Detta gäller särskilt den del av förslaget som avser ansökan om försäljning av en ägarlägenhetsfastighet och sammanhängande process om utdömande av vite som föreningen ska driva (3 kap. 11 a § jordabalken och 19 b § i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter).

Del II. En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Tingsrätten har ingenting att erinra mot lagförslaget i denna del.

I handläggningen av detta ärende har deltagit lagmannen
Niclas Johannisson, chefsrådmannen Kristian Andersson, tekniska rådet
Viktor Dalbert och tingsfiskalen Leon Wadman.

Digitalt signerad av lagmannen Niclas Johannisson.

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Alla elektroniska underskrifter listas i signaturpanelen. De tio första underskrifterna listas även på den här sidan.

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS.

Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller med SignPorts valideringstjänst. Andra valideringstjänster kan användas förutsatt att dessa uppfyller de tekniska kraven enligt internationella standarder.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

** Värden markerade med en asterisk har validerats mot beviset från den legitimeringstjänst som användes för underskriften.*