

2014-10-10



Justitiedepartementet

2014-10-10

Från hyresrätt till äganderätt SOU 2014:33

Inledande reflektioner

Lämpligheten av och nyttan med att införa möjligheten till ombildning till ägarlägenhetsfastigheter i befintligt hyresbestånd i enlighet med utredarens förslag måste avgöras genom politiska överväganden. IFF avstår därför från att lämna några egentliga värdeomdömen beträffande förslagets lämplighet i dessa avseenden. Det förtjänar dock att framhållas att ägarlägenhetsfastigheter som sådana kan vara ett viktigt supplement på bostadsmarknaden vid sidan av hyra och bostadsrätt, hellre än att ändra grundstrukturerna i de två sistnämnda i syfte att bland annat öka boendeinflytande och möjliggöra fri prissättning. IFF ställer sig därför försiktigt positiva till förslaget om ombildning till ägarlägenhetsfastigheter i befintligt bestånd. I det följande begränsar vi oss till att framföra några synpunkter som enligt vår mening kan vara viktiga att begrunda när man avgör regleringens utformning.

Inledningsvis vill IFF framhålla att det är en mycket välskriven och i stora delar mycket genomarbetad utredning. En mycket viktig fråga är hyresgästernas ställning i samband med och efter en ombildning. I stora delar

har skyddet för hyresgästerna beaktats på ett relativt tillfredsställande sätt. I det fortsatta lagstiftningsarbetet kan dock vidare utredas om det går att finna en mer ändamålsenlig lösning för de kvarboende hyresgäster som inte är intresserade av att köpa en ägarlägenhet.

Hyresgästens köp i samband med omvandlingar och förköpsrätten efter omvandling

Som ett led i att skydda hyresgästens intresse av att ha kvar sin bostad i samband med en ombildning till ägarlägenheter ska han eller hon ges rätt att köpa lägenheten. Rätten att köpa ska finnas såväl i samband med omvandlingen som därefter. I syfte att tillförsäkra hyresgästen en sådan rätt föreslås att fastighetsägaren i samband med omvandlingen ska erbjuda den som hyr en lägenhet i byggnaden att köpa lägenheten. Samma sak gäller efter omvandling till ägarlägenhet, då en fastighetsägare som avser att överlåta en ägarlägenhetsfastighet, först måste erbjuda en ursprunglig hyresgäst att köpa lägenheten. Erbjudandet att köpa lägenheten ska inte vara bindande för fastighetsägaren, betänkandet. Inte heller leder ett accepterande svar från hyresgästen att en bindande överenskommelse uppstår. Oavsett att fastighetsägarens erbjudande inte ska vara bindande, anges att fastighetsägaren ändå inte kan komma undan skyldigheten att erbjuda lägenheten till hyresgästen. Fråga är då vilka praktiska följdverkningar den föreslagna ordningen får.

Övervägandena som ligger bakom förslaget att ett erbjudande inte ska vara bindande ska enligt kommittén återföras på bland annat formkravet vid köp av fast egendom i JB 4 kap. 1 §. De anförda skälen för den föreslagna ordningen har i och för sig fog för sig. Men den riskerar dock att leda till komplikationer.

Till att börja med lämnar den föreslagna lagtexten mycket öppet. Varken av den föreslagna lagtexten eller av utredningen som sådan framgår tydligt vad de faktiska rättsverkningarna av ett lämnat erbjudande eller erbjudande om förköp, samt återtagande av desamma, egentligen innebär. Det gäller både beträffande den rättsliga relationen mellan parterna och beträffande den föreslagna konstruktionens förhållande till formkravet avseende köp av fast egendom och systematiken med bundenhet respektive icke bundenhet.

Erbjudande om köp i samband med omvandling ska alltså inte vara bindande. Fastighetsägaren kan därmed när som helst dra tillbaka sitt erbjudande. Som det framstår gäller detta oavsett om hyresgästen i och för sig har förklarat sig villig att anta erbjudandet. Fastighetsägaren måste därmed också när som helst kunna ändra villkoren i erbjudandet, om han eller hon vill. Detta är kanske inte särskilt uppseendeväckande, men möjligen bör dessa erbjudandets grunddrag framgå tydligare, antingen av själva lagtexten eller av förarbeten

(jfr dock betänkandet s. 170). På motsvarande sätt kan man önska ett förtydligande av (de uteblivna) rättsverkningarna av att hyresgästen förklarar sig anta ett erbjudande om köp. Det kan eventuellt göras i anslutning till 11 § i förslaget till lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter. Genom att något uttalande inte görs avseende rättsverkningarna lämnas öppet för flera möjliga lösningar.

Frågan är om en konsekvens av att fastighetsägaren inte är bunden av sitt erbjudande, och inte heller av en eventuell överenskommelse, kan bli följande. Antag att fastighetsägaren har lämnat ett erbjudande, att erbjudandet uppfyller formkraven samt att det har antagits av hyresgästen men att fastighetsägaren av olika anledningar inte vill sälja till just denna hyresgäst. Kanske är vederbörande en dokumenterat störande hyresgäst eller notoriskt sen med hyresinbetalningar. Som reglerna förefaller vara utformade har fastighetsägaren i det tänkta scenariot fullgjort den lagstadgade skyldigheten att lämna erbjudande. Varken erbjudandet som sådant eller en överenskommelse på grund av erbjudandet är dock bindande, varför det nu i och för sig skulle kunna anses stå fastighetsägaren fritt att sälja till någon annan. Lagtext och förarbeten lämnar öppet för en sådan tolkning. En sådan ordning är knappast avsedd. Vad gäller då i en sådan situation?

Om den föreslagna utformningen av regelverket innebär att fastighetsägaren anses ha fullgjort skyldigheten att lämna erbjudande och därför har rätt att sälja till någon annan än hyresgästen uppnås som sagt inte syftet med regelverket. Om det i stället är så att en sådan överlåtelse anses vara ogiltig enligt 21 §, se även betänkandet s. 188 f och s. 432, blir följden att erbjudandet och ett accepterande härav medför att fastighetsägaren blir inlåst i relationen med hyresgästen och inte kan frigöra sig på annat sätt än att faktiskt sälja till just denna. En sådan inlåsnings effekt kan i någon mån liknas med att bundenhet faktiskt uppstår. Därmed har man låst fast parterna vid varandra. Formkravet i JB 4 kap. 1 § är förvisso inte uppfyllt, men det saknar möjligen betydelse eftersom fastighetsägaren väl är mer eller mindre tvungen att sälja till aktuell hyresgäst. Den nu beskrivna följden kan vara en av lagstiftaren medvetet avsedd effekt. Men är så fallet bör man inte lämna öppet för den alternativa tolkningen. En annan fråga är huruvida inlåsnings effekten är förenlig till exempel med skyddet för äganderätten.

Rörande *hyresgästens rätt till förköp efter omvandling* kan en annan sorts problem uppstå. Även det har anknytning till att erbjudande och överenskommelse om förköp – som det framstår – inte är bindande. Huruvida en överenskommelse i samband med erbjudande om förköp inte är bindande framgår förvisso inte uttryckligen av lagtext eller utredningen som sådan, men i avsaknad av uttryckligt ställningstagande i frågan, måste det vara fallet eftersom formkravet i JB 4 kap. 1 § inte är uppfyllt.

Har fastighetsägaren önskemål om att sälja ägarlägenheten efter att ombildning ägt rum är han eller hon skyldig att först erbjuda sittande hyresgäst att köpa. Hyresgästen har förtur till förvärv på samma villkor som fastighetsägaren erbjudit annan köpare. Sittande hyresgäst kan då välja att anta erbjudandet om förköp. Den överenskommelse som därmed ingås är oförbindande så länge som formkravet i JB 4 kap. 1 § inte är uppfyllt. Att bundenhet inte uppstår är, med hänvisning till de föreslagna reglerna om hembudets och svarets utformning i 16 och 17 §§, av allt att döma fallet. Vid avsaknad av bundenhet har till exempel hyresgästen utrymme att frånträda överenskommelsen. Fastighetsägaren har då visserligen fullgjort hembudsskyldigheten och torde stå fri att vända sig till annan köpare, men i det skedet kan andra tilltänkta köpare vara ute ur leken eller eventuellt bara intresserade av att köpa till ett lägre pris. De föreslagna reglerna kan bana väg för agerande som leder till ekonomisk skada för fastighetsägaren. Enligt gällande rätt kompenseras inte skada till följd av att löfte om köp av fast egendom frånträts. Den av kommittén föreslagna ordningen skapar alltså visst utrymme för strategiskt eller illojalt beteende (också) på köparens sida. Särskilt det sistnämnda kan inte uteslutas när inte alla hyresgäster välkomnar en ombildning.

Mot bakgrund av hithörande frågors betydelse, inte minst för de presumtiva förvärvarna av ägarlägenheter, föreslår vi att effekterna av erbjudande och svar förtydligas. Vad som gäller bör enligt vår mening uttryckligen framgå åtminstone av förarbetena, bland annat för att undvika missförstånd och skapa förutsebarhet, men även i syfte att stänga dörren för missbruk. Önskemålet är därför att övervägandena i denna del kommer till tydligt uttryck, både i lagtext och motivering.

Dispositioner rörande hyresgästens rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten

I 5 § 2 st. i förslaget till lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter anges att om hyresgästen avstår från rätten att köpa ägarlägenhetsfastigheten är detta utan verkan. Vi föreslår en justering av ordalydelsen i det aktuella lagrummet på så sätt att uttrycket ”avstår från rätten att köpa” ändras till ”i förväg avsäger sig rätten att köpa”. På så sätt förtydligas att regeln inte tar sikte på hyresgästens rätt att tacka nej till – avstå - ett erbjudande att köpa ägarlägenhetsfastigheten.

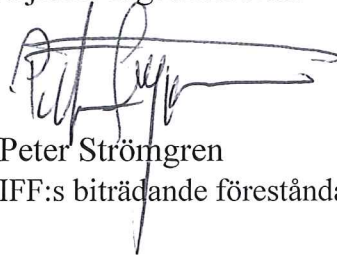
Svar på erbjudandet

Vi har ovan uttryckt ett önskemål om att de rättsliga effekterna av hyresgästens svar på ett erbjudande formuleras tydligare i eller i anslutning till 11 § i förslaget till lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter. I det fortsatta lagstiftningsarbetet kan det vidare

övervägas om fastighetsägaren ska kunna förskriva viss form för hyresgästens svar. Vi föreställer oss att det inte ska ges utrymme för avtalad skriftform i denna del, bland annat eftersom det kan leda till ett sämre skydd för hyresgästen, jfr avsaknad av formkrav vid bostadshyra enligt jordabalken tolfte kapitlet. Frågan har inte berörts av utredningen men ett uttryckligt ställningstagande härom skulle kunna göras i efterföljande lagförarbeten.



Erika P Björkdahl
IFF:s föreståndare



Peter Strömgren
IFF:s biträdande föreståndare

