

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt

SOU 2024:83 Fler vägar till att äga sitt boende, del I och II (Ju2024/02556)

Inledning

Hovrätten har granskat betänkandet utifrån de intressen som hovrätten främst har att beakta. En övergripande synpunkt är att förslagen framstår som väl genomarbetade. Ändringarna framstår i allt väsentligt som ändamålsenliga utifrån det uppdrag som utredningen har haft. Hovrätten bedömer att förslagen i huvudsak kan ligga till grund för lagstiftning.

Hovrätten har dock följande synpunkter.

Del I. En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Inledande synpunkter

I betänkandet *Från hyresrätt till äganderätt* (SOU 2014:33) lämnades förslag till en ny lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter. Förslaget ledde dock inte till lagstiftning. Utredningen har – i enlighet med direktiven – haft som utgångspunkt att 2014 års förslag i stort ska ligga till grund för utredningens överväganden och att modellen för förfarandet ska följas till huvudsaklig del. För hovrättens synpunkter på 2014 års förslag hänvisas till hovrättens remissyttrande över betänkandet SOU 2014:33.

Förslagen rörande omvandlingsförfarandet och villkoren för fastighetsbildning

Förslaget om att införa en ny lag

Hovrätten har ingen invändning mot att omvandlingsförfarandet regleras i en ny lag. Det kan dock övervägas om inte ytterligare delar av omvandlingsförfarandet i så fall också bör regleras i den nya lagen snarare än i annan lagstiftning.

Omvandlingsförfarandets tillämpningsområde m.m.

I 2 och 3 §§ i förslaget till lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter (omvandlingslagen) beskrivs vad omvandling innebär och omvandlingens omfattning, bl.a. att omvandling inte kan ske i vissa fall (s. 97 ff. och 339 ff.). I 4 § framgår vidare att en anteckning i fastighetsregistret om en intresseanmälan enligt 3 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt utgör hinder för omvandling. Av författningskommentaren framgår att om en ansökan om fastighetsbildning görs trots en sådan intresseanmälan ska lantmäterimyndigheten avvisa ansökan (s. 342).

Omvandlingsförfarandet sker vid en lantmäteriförrättning. I den utsträckning ovan nämnda förutsättningar utgör formella förutsättningar för den som ansöker om fastighetsbildning bör förutsättningarna även tas in i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Omvandlingens omfattning och villkoren för fastighetsbildning

Utredningen lyfter fram flera utmaningar som identifierats rörande ägarlägenheter som bostadsform (s. 75 ff.). Det rör sig bl.a. om svårigheter kopplade till den gemensamma förvaltningen, svårigheter att erhålla krediter vid köp av ägarlägenheter, samt svårigheter att utforma försäkringslösningar och bedöma egendomens värde vid långivning eller pantsättning. Utredningen påpekar även att regelverkets svåröverskådlighet ofta framhålls som en anledning till att systemet med ägarlägenheter inte har fått något större genomslag (s. 202).

Mot denna bakgrund vill hovrätten, som en övergripande synpunkt, påpeka att förslagen som avser omvandlingens omfattning och villkoren för fastighetsbildning riskerar att leda till ytterligare komplexitet i regelverket avseende ägarlägenheter och till en mer komplex fastighetsbildning.

Utredningen föreslår bl.a. en modell som medger partiell omvandling där det ska vara möjligt att dela upp en större byggnad med hyreslägenheter i några få separata fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning, och i anslutning därmed bilda ägarlägenhetsfastigheter av hyreslägenheterna i en av byggnadsdelarna (s. 108 f. och 398). Vidare föreslås att det befintliga kravet på att ägarlägenheter ska bildas i en sammanhållen enhet om tre lägenheter ska ändras till ett krav på endast två lägenheter (s. 113 f.).

I betänkandet noteras att lantmäteriförrättningarna kan förutspås bli relativt komplicerade, bl.a. eftersom de innebär indelning i tredimensionella fastigheter av en byggnad som från början inte har varit avsedd att utgöra separata fastigheter (s. 325 f.). Hovrätten noterar dessutom att det jämfört med vad som gäller för nyproduktioner sannolikt ofta kan saknas tillgång till tillförlitliga ritningar då äldre byggnader ska omvandlas till ägarlägenheter. Det är tänkbart att det kan uppkomma svåra gränsdragningsfrågor rörande vad som ska anses ingå i ägarlägenheten (jfr s. 264). Förslagen innebär vidare att höga krav kommer att ställas på lantmäterimyndigheterna, och kan sannolikt medföra en ökad måltillströmning till domstolarna (jfr hovrättens remissyttrande över SOU 2014:33).

Nämnda frågeställningar kan behöva övervägas närmare i den fortsatta beredningen.

Inskrivningsärenden

Förslagen innebär bl.a. nya uppgifter för Lantmäteriet i egenskap av inskrivningsmyndighet (s. 326). Att en ansökan om omvandlingsförfarande har kommit in ska antecknas beträffande den hyresfastighet som ansökan avser. När ägarlägenhetsfastigheterna har bildats ska en anteckning göras i de fall där det finns en hyresgäst som har förköpsrätt till lägenheten. Anteckningen kan därefter bli föremål för justeringar och ska sedan tas bort när den som är förköpsberättigad har förvärvat ägarlägenheten. Utredningen konstaterar att förfarandet innebär en del administration, men bedömer att uppgiften endast innebär en marginellt ökad arbetsbelastning.

Hovrätten bedömer dock att förslagen ställer relativt höga krav på Lantmäteriet. Som exempel kan nämnas bestämmelsen i 23 § omvandlings-

lagen om att hyresgästernas rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheter ska antecknas i fastighetsregistret (s. 367 f.). Syftet med anteckningen i fastighetsregistret är att förhindra att den andra köparen beviljas lagfart på ägarlägenhetsfastigheten (s. 351). Om lagfart trots detta meddelas blir förvärvet ändå giltigt enligt 26 § andra stycket omvandlingslagen (s. 371). Det är således av vikt att anteckningarna i registret blir korrekta (jfr s. 82).

Kriminalitet rörande fastigheter

Utredningen har på ett utförligt sätt redovisat problem som är förenade med brottsligt utnyttjande av fastigheter (s. 81 ff.). Hovrätten anser att de risker som identifierats på grund av ägarlägenheters särdrag och farhågorna med ett omvandlingssystem bör övervägas särskilt i den fortsatta beredningen (se även nedan).

Förslagen som rör hyresgäster

Förslagen i sak

För att en hyresgäst som inte köper ägarlägenheten utan väljer att bo kvar som hyresgäst ska ha kvar sitt besittningsskydd och övriga rättigheter föreslås ett antal ändringar i 12 kap. jordabalken (s. 177 ff.). För hyresgäster som ingått hyresavtal efter det att lägenheten omvandlats till ägarlägenhet ska dock dagens bestämmelser för hyra av ägarlägenhet gälla med de begränsningar detta innebär, bl.a. när det gäller besittningsskydd m.m. (s. 190).

Förslaget innebär således att olika regler kommer att gälla beroende på när hyresavtalen ingås. Det kan därför bli svårare för hyresgäster som ingår hyresavtal avseende ägarlägenheter att veta vilka regler som gäller.

Några synpunkter rörande lagtextens utformning

Hovrätten konstaterar att 12 kap. jordabalken är svårtillgängligt redan i dag. De föreslagna ändringarna komplicerar kapitlet ytterligare. Det framstår som angeläget att 12 kap. jordabalken ses över i sin helhet, särskilt med tanke på att kapitlet delvis är riktat till privatpersoner.

Det anges t.ex. i förslaget till 12 kap. 1 § *åttonde stycket* att det som föreskrivs i kapitlet om hyresavtal som avser lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet om inget annat anges bara ska tillämpas på lägenheter som var belägna inom en ägarlägenhetsfastighet när hyresavtalet ingicks. Därefter föreslås flera tillägg i 12 kap. som ska gälla om hyresavtalet avser en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet *i annat fall än som avses i 1 § åttonde stycket* (t.ex. 16, 18 a och 18 e §§).

Förslagen som rör förvaltningen

Utredningen bedömer att regelverket gällande ägarlägenheter för en lekman kan uppfattas som snårigt och svårt att sätta sig in i (s. 77). Utredningen noterar vidare att det efter avslutad förrättning är upp till lekmän i samfällighetsföreningens styrelse att sköta föreningens löpande förvaltning och att det inte minst i de fall en samfällighetsförening ska förvalta flera gemensamhetsanläggningar riskerar att uppkomma komplicerade frågor.

Enligt hovrätten får förslagen i betänkandet anses öka komplexiteten i förvaltningen.

Hovrätten noterar att utredningen, i likhet med det som anges i SOU 2014:33, föreslår att röstspärren i 49 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter tas bort för samfällighetsföreningar där ägare till ägarlägenheter ingår som medlemmar, såvitt gäller vissa förvaltningsfrågor som berör samfälligheter där ägarlägenheterna ingår (s. 209 ff.). Hovrätten uttryckte i sitt remissyttrande över SOU 2014:33 tveksamhet till den utredningens slutsats att det var lätt att överblicka konsekvenserna av att ta bort röstspärren och påpekade vidare att tvister kan uppstå i fråga om vad som ingår i byggnadens förvaltning. Dessa synpunkter gör sig fortfarande gällande.

Vidare föreslås ett antal nya uppgifter för samfällighetsföreningarna. En sådan är en möjlighet för samfällighetsföreningarna att ansöka om att en misskötsam ägarlägenhetsägare ska kunna föreläggas vid vite att sälja sin lägenhet (s. 373 ff.). Det ska vidare bli möjligt att ansöka om åtgärdsföreläggande mot en samfällighetsförening vad gäller underhåll av gemensamma utrymmen i en byggnad (s. 384 f.).

Hovrätten bedömer att de nya reglerna och den ökade komplexiteten kan medföra en risk för att stämmobeslut kommer att klandras i högre utsträckning. Detta nämns inte särskilt under konsekvensutredningen såvitt avser domstolarna (s. 327 f.).

Förslaget på vitesföreläggande om försäljning av en ägarlägenhet
Utredningen noterar att det är förenat med risker att köpa en ägarlägenhet med hänsyn till att det inte går att bli av med en störande granne, oavsett störningarnas omfattning (s. 220). Utredningen föreslår bl.a. mot denna bakgrund att en ägarlägenhetsägare på talan av samfällighetsföreningen av domstol ska kunna föreläggas vid vite att sälja sin ägarlägenhet inom viss angiven tid (s. 229 ff. och 373 ff.).

Hovrätten är positiv till att denna möjlighet införs, men ifrågasätter om sanktionsmöjligheten är tillräckligt ingripande.

Enligt förslaget måste samfällighetsföreningen först fatta beslut vid föreningsstämma om att väcka talan (3 kap. 11 b § jordabalken) och därefter väcka talan vid allmän domstol om att ägaren ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhet (3 kap. 11 a § jordabalken).

Den föreslagna processen riskerar att bli omständlig och tidskrävande (jfr s. 305). Redan att utverka ett vitesföreläggande genom att väcka talan riskerar att ta relativt lång tid. Om den förelagda ägaren därefter vägrar följa föreläggandet kan vitet dömas ut, vilket kräver ytterligare en process. Det utdömda vitet kan drivas in enligt sedvanliga regler, vilket i förlängningen skulle kunna leda till att utmätning sker av ägarlägenheten för ägarens skulder. Till skillnad från vad som gäller vid ett beslut om en förverkad bostadsrätt medför förfarandet dock inte att samfällighetsföreningen kan använda domstolens beslut för att få ägarlägenheten tvångsförsåld på exekutiv auktion.

Som påpekats ovan har utredningen på ett utförligt sätt redovisat problem som är förenade med brottsligt utnyttjande av fastigheter (s. 81 ff.). Mot bakgrund av denna redogörelse kan det ifrågasättas om det inte borde finnas en möjlighet att snabbare kunna bli av med ägare som använder sina lägenheter för brottslig verksamhet. Som jämförelse kan nämnas att mål som rör allvarliga störningar i regel handläggs med förtur hos hyresnämnderna och i hovrätten. Det har nyligen införts utökade möjligheter för fastighetsägare att

säga upp hyresgäster som begår brott (se prop. 2023/24:112). Utökade möjligheter att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter, utan motsvarande sanktioner, riskerar att undergräva syftet med denna lagstiftning.

Det vore önskvärt om dessa frågor övervägs närmare i den fortsatta beredningen. Hovrätten ser gärna att det ges ytterligare vägledning rörande hur villkoren för vitesföreläggandet bör utformas, t.ex. i fråga om tidsfrister och vitesnivåer, m.m. (jfr s. 375).

Förslagen som rör småhus

Utredningen lämnar ett antal förslag rörande bildande av ägarlägenheter i småhus (s. 251 ff.). Bl.a. föreslås att ett en- eller tvåbostadshus ska kunna delas upp i två separata fastigheter på höjden, varav minst en ägarlägenhet.

I likhet med vad som framförts ovan anser hovrätten att även förslagen som rör småhus riskerar att leda till ytterligare komplexitet i regelverket med ägarlägenheter och till en mer komplex fastighetsbildning.

Som utredningen påpekar saknas en legaldefinition av sådana hus i plan- och bygglagstiftningen, även om det hänvisas till att begreppet används i andra sammanhang (s. 251). Hovrätten anser att det vore värdefullt med närmare vägledning rörande hur begreppet bör förstås i nu aktuella sammanhang. Hovrätten noterar att det i författningskommentaren uttalas att någon mer långtgående uppsplittring av en byggnad på flera fastigheter inte kan godtas (s. 398). Det vore dock önskvärt med närmare vägledning rörande hur små boendetrymmen som ska kunna utgöra ägarlägenheter.

Del II. En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Övergripande synpunkter

Förslagen i denna del avser en avtalsmodell som inte tidigare varit föremål för lagstiftning. Den materiella regleringen i den föreslagna lagen om hyrköp av bostad är förhållandevis begränsad och nyttjanderätten regleras i stor utsträckning genom att 12 kap. jordabalken i tillämpliga delar ska gälla.

Enligt hovrätten är det svårt att bedöma om den föreslagna lagen utgör en tillräckligt robust reglering av hyrköpsavtal. Som exempel kan nämnas att det saknas reglering av vad som ska gälla mellan parterna om det i samband med att optionen nyttjas uppstår tvist mellan parterna, t.ex. i fråga om prisets storlek. Såvitt hovrätten förstår innebär bestämmelsen i 17 § i den föreslagna lagen att hyrköpsavtalet upphör att gälla om optionstiden löper ut under tiden som tvisten pågår. Detta riskerar att försätta hyrköparen i en utsatt situation, eftersom han eller hon då kan bli avhyst.

Utredningen har berört vissa aspekter av risken för att modellen missbrukas (s. 105 och 141). Med hänsyn till att utredningen föreslår att det ska råda avtalsfrihet i fråga om bl.a. optionens längd, priset och hyrköpsavgiftens storlek torde det finnas ett stort utrymme att utforma ett avtal som gynnar hyrsäljaren. Ett högt optionspris tillåter t.ex. hyrsäljaren att ta ut marknads-hyra utan egentlig risk och utan trygghet i boendet för hyrköparen. Hovrätten anser att denna fråga inte belysts tillräckligt och det saknas i allt väsentligt mekanismer som kan motverka ett kringgående av annars tvingande regler. Bostadshyresmarknaden rymmer i högre grad än tidigare aktörer som avviker från den traditionella fastighetsförvaltningen, vilket

inskräper vikten av frågan. Ett missbruk riskerar att drabba både hyrköpare och andra fastighetsägare i form av snedvriden konkurrens.

Hovrätten anser därför att risken för att regleringen missbrukas bör övervägas noggrant i den fortsatta beredningen och det innefattar kompletterande förslag för att motverka detta.

Det kan därutöver konstateras att utredningens uppdrag inte har omfattat alla på marknaden förekommande boköpsmodeller. Hovrätten instämmer i utredningens bedömning att det hade varit ändamålsenligt att utreda och överväga de övriga modellerna inom ramen för samma betänkande (s. 66 f.).

Formkraven

I 6 § i den föreslagna lagen föreskrivs formkrav, innefattande att hyrköpsavtal ska innehålla vissa uppgifter. Vissa av dessa uppgifter omfattas även av hyrsäljarens informationsplikt som regleras i 4 § och många avser endast att återge lagens innehåll (jfr 5 kap. 3 § bostadsrättslagen). Det kan ifrågasättas om vissa uppgifter behövs i båda dessa sammanhang, särskilt som ett brott mot 4 § saknar rättsföljd.

Enligt hovrätten kan det ifrågasättas om ogiltighet är den mest ändamålsenliga rättsföljden vid brister i formkravet. Som utvecklas nedan är det inte otänkbart att ett hyresavtal i en sådan situation anses föreligga, vilket också förutsätts i betänkandet (s. 230). Det framstår då som missvisande att ange att avtalet är ogiltigt. Olika brister i formkravet aktualiserar olika frågor för en hyrköpare och det kan övervägas om inte påföljden bör anpassas efter detta utifrån de skyddsintressen som gör sig gällande.

Enligt 6 § 3 är det tillräckligt att avtalet innehåller uppgift om grunderna för fastställande av priset som hyrköpsobjektet ska överlåtas för. Enligt författningskommentaren är detta krav uppfyllt om det anges att priset ska motsvara marknadsvärdet på bostaden, under förutsättning att det tydligt framgår hur marknadsvärderingen ska ske (s. 229). Det är förstaeligt att utredningen landat i ett sådant förslag då omständigheterna kan variera. Det är dock ett inneboende problem med konstruktionen. Enligt hovrätten kan det ifrågasättas om ett sådant villkor uppfyller de krav på tydlighet och förutsebarhet som bör ställas beträffande denna typ av avtal. Alltför öppna villkor riskerar att leda till tvister mellan parterna i samband med att optionen nyttjas.

Motsvarande synpunkt gör sig gällande beträffande kravet på hur senaste tidpunkten för nyttjande av optionen ska anges (6 § 2). Enligt författningskommentaren behöver tidpunkten inte knytas till ett visst datum, utan kan i stället kopplas till andra faktorer såsom anställning i ett bolag (s. 228). Det är svårt för hyrsäljaren att förhålla sig till ett sådant villkor.

Nyttjanderätten till hyrköpsobjektet

Hovrätten noterar inledningsvis att utredningen utgår i från att hyrköpsavtal inte är ett hyresavtal (s. 111, 135 och 237). Den slutsatsen framstår inte som självklar då definitionen av hyra är vid (se 12 kap. 1 § första stycket jordabalken). Det är snarast fråga om huruvida omständigheterna vid hyrköp skiljer sig så mycket från ett sedvanligt hyresavtal att 12 kap. jordabalken inte ska tillämpas. Frågan bör analyseras ytterligare i den fortsatta beredningen då den påverkar hur regleringen bör utformas i ett antal olika avseenden.

Enligt 12 § i den förslagna lagen ska 12 kap. jordabalken gälla i tillämpliga delar, i den mån inte annat föreskrivs. I 13 § föreskrivs vilka bestämmelser i 12 kap. jordabalken som inte ska tillämpas på hyrköpsavtal.

Den valda lagstiftningstekniken gör det svårt att bedöma hur regleringen kommer att fungera i praktiken och om den i alla avseenden är ändamålsenlig. Som utredningen påpekar gör sig delvis andra intressen gällande vid hyrköpsavtal än vid traditionella hyresavtal (s. 112). Det är inte givet att de intresseavvägningar som ligger bakom aktuella bestämmelser i 12 kap. jordabalken är lämpliga beträffande hyrköpsavtal.

Lagstiftningstekniken medför vidare att regleringen blir svår att överblicka och riskerar att leda till tillämpningssvårigheter. Det är inte i alla situationer tydligt vad som i 12 § i den förslagna lagen avses med ”i tillämpliga delar” i ljuset av 13 §. Det är också så att sättet att reglera hyrköp förutsätter att läsaren har kunskap om 12 kap. jordabalken. Om så inte är fallet är modellen svår att ta till sig. Med hänsyn till att den förslagna lagen riktar sig till bl.a. konsumenter är det viktigt regleringen är tydlig och lätt att ta till sig.

Det kan övervägas att i högre grad samla regleringen i den föreslagna lagen. Det gäller särskilt mer betydelsefulla bestämmelser. Detta skulle även ge större möjligheter att anpassa regleringen till de särskilda intressen som gör sig gällande vid hyrköpsavtal. Uppräkningen i 13 § av vilka bestämmelser i 12 kap. jordabalken som inte ska tillämpas på hyrköpsavtal bör vidare göras uttömmande. Ett exempel på det sagda är att parterna enligt 13 § andra stycket i den föreslagna lagen ska få avtala om att hyrköpsobjektet ska vara i sämre skick än vad som framgår av 12 kap. 9 § första stycket jordabalken. Frågan om hyrköpsobjektets skick är en viktig fråga för parterna och bör regleras sammanhållet utifrån de intressen som gör sig gällande vid avtalstypen. Det kan ifrågasättas om de faktorer som anges i 12 kap. 9 § första stycket jordabalken är de mest ändamålsenliga för att, om inte sämre skick avtalats, bestämma i vilket skick ett hyrköpsobjekt ska vara vid tillträdet.

Hovrätten noterar att 12 kap. 55 f § jordabalken inte omfattas av uppräknningen av bestämmelser som inte ska tillämpas på hyrköpsavtal. Bestämmelsen torde därmed vara tillämplig om hyrköparen till tredje man upplåter hyrköpsobjektet i anda hand. Det bör förtydligas om bestämmelsen är avsedd att vara tillämplig även på avtalsrelationen mellan hyrköparen och hyrsäljaren och hur den i så fall ska tillämpas.

Som utredningen har påpekat får den nyttjanderätt som hyrköpsavtal föreslås innefatta anses innebära att 7 kap. jordabalken som utgångspunkt är tillämpligt (s. 104). Bestämmelsen i 7 kap. 31 § jordabalken gällande s.k. bulvanförhållanden har emellertid ett snävare tillämpningsområde än 7 kap. i stort. Det framgår inte av betänkandet om utredningen avsett att nämnda bestämmelse ska vara tillämplig på hyrköpsavtal. Detta bör förtydligas.

Särskilt om hyrköpsavtal avseende bostadsrätter

Utredningen föreslår inga ändringar av bostadsrättslagens krav på att förvärvare av en bostadsrätt måste antas som medlem i bostadsrättsföreningen för att kunna utöva bostadsrätten (6 kap. 1 § första stycket) och att andrahandsupplåtelse av en bostadsrättslägenhet kräver tillstånd (7 kap. 10 och 11 §§). Dessa bestämmelser kommer att vara tillämpliga på hyrköpsavtal avseende bostadsrätter (s. 261 ff.). Parternas möjligheter att efterleva och fullfölja ett hyrköpsavtal kommer därmed att vara beroende av att

hyrsäljaren ges tillstånd till andrahandsupplåtelse och att hyrköpare, om optionen nyttjas, antas som medlem i bostadsrättsföreningen.

Vidare framstår rättsläget beträffande det sakrättsliga skyddet för nyttjanderätt som upplåtits i bostadsrätt som förhållandevis oklart (jfr s. 177 f.).

Det bör i den fortsatta beredningen analyseras ytterligare vilka eventuella risker och hinder som nämnda förhållanden kan medföra beträffande hyrköpsavtal avseende bostadsrätter.

Make eller sambos övertagande av hyrköpsavtal

Enligt 16 § i den föreslagna lagen ska en make eller sambo få träda i hyrköparens eller dödsboets ställe enbart om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Det bör förtydligas hur bestämmelsen förhåller sig till 12 kap. 42 § första stycket 3 – som enligt 17 § i den föreslagna lagen ska tillämpas beträffande hyrköpsavtalets upphörande – då ett hyrköpsavtal genom bodelning övergår till en make eller sambo.

Hyrsäljarens skyldighet att påminna före avtalstidens slut

Enligt 18 § i den föreslagna lagen har hyrsäljaren en skyldighet att, tidigast sex månader och senast tre månader före den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande, påminna hyrköparen om att hyrköpsavtalet upphör i sin helhet om optionen inte tas i anspråk. Vidare föreslås att underlåtenhet att skicka en sådan påminnelse ska leda till att ett hyresavtal på obestämd tid enligt 12 kap. jordabalken anses ingånget från den tidpunkt då hyrköpsavtalet upphört.

Den föreslagna bestämmelsen framstår enligt hovrätten som svårtillämpad i situationer då tidpunkten för nyttjande optionen har knutits till en annan faktor än ett visst datum, såsom anställning i ett bolag (jfr vad som anförts ovan under rubriken Formkraven). Det finns en risk att hyrsäljaren i en sådan situation inte har någon faktiskt möjlighet att fullgöra sin skyldighet att påminna hyrköparen. Det bör förtydligas hur bestämmelsen ska tillämpas för det fall tidpunkten för nyttjande optionen knutits till annan faktor än visst datum.

Vidare framstår det som önskvärt att mekanismen som leder fram till ett bindande avtal om köp av hyrköpsobjektet lagregleras då det är en mycket viktig fråga. Som förslaget är utformat ska hyrsäljaren påminna hyrköparen som sedan behöver ta fram underlag för att kunna ge ett bud för att möta optionspriset. Det kan enligt hovrätten övervägas om hyrsäljarens åliggande enligt förevarande paragraf bör utformas som en skyldighet att lämna ett anbud och tillhandahålla ett skriftligt förslag till köpeavtal till hyrköparen (jfr 10 § i den i del I föreslagna lagen om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter). Hyrsäljaren är enligt förslaget näringsidkare medan hyrköparen är konsument, vilket talar för en sådan lösning. Det blir då också tydligt för hyrköparen vilka slutliga villkor som gäller för köpet och skapar ett bättre beslutsunderlag, vilket framstår som särskilt angeläget för det fall priset inte angetts med visst belopp i hyrköpsavtalet. Det kan också övervägas om det finns ett behov av konsumentskydd, t.ex. i form av att hyrsäljaren ska lämna viss information.

I handläggningen av detta ärende har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander och Thomas Edling, tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs samt tf. hovrättsassessorerna Erik Thilén, föredragande, och Oskar Nyqvist, föredragande.



Kenneth Nordlander



Oskar Nyqvist