Hyres- och arrendenämnden i Stockholm
SVERIGES DOMSTOLAR

Eva Melander Tell, eva.melandertell@dom.se

Remissyttrande

Datum	Diarienummer
2025-04-09	HNS 2025/16

Justitiedepartementet

ju.remissvar@regeringskansliet.se

ju.L1@regeringskansliet.se

Betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83)

Ju2024/02556

Hyres- och arrendenämnden i Stockholm (nämnden) har granskat förslagen utifrån de intressen som nämnden har att beakta.

Del I – En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Hyresnämnden har ingen erinran mot förslagen i betänkandet.

Del II – En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Hyresnämnden har, utöver synpunkterna nedan, ingen erinran mot övriga förslag i betänkandet.

Upplåtelse i andra hand av en hyrköpsbostad

Utifrån hur förslaget är utformat förstår hyresnämnden det som att en hyrköpare av en bostadsrätt ska kunna ansöka om nämndens tillstånd att i sin tur hyra ut bostaden i andra hand. En bostadsrätt som upplåts med hyrköp är redan upplåten i andra hand, och andrahandsupplåtelsen kräver föreningens tillstånd. Tillståndet avser alltid tillåtelse att hyra ut lägenheten till en viss person. Om hyrköparen i sin tur kan hyra ut lägenheten, skulle det innebära att hyrsäljaren hyr ut lägenheten olovligen. Det finns därför inget syfte med att en hyrköpare av en bostadsrätt ska kunna ansöka i hyresnämnden om att få tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand, eftersom ett sådant tillstånd alltid skulle strida mot det av föreningen lämnade tillståndet avseende själva hyrköpsförhållandet. Det kan självklart finnas ett intresse för hyrköparen att kunna få hyra ut lägenheten. Detta bör dock lösas genom en överenskommelse med hyrsäljaren och föreningen.

Enligt utredningen blir lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (den s.k. privatuthyrningslagen) inte tillämplig på

nyttjanderättsupplåtelsen eftersom hyrköpsavtalet ingås mellan en näringsidkare och en konsument. Det bör dock i den fortsatta lagstiftningsprocessen klargöras att privatuthyrningslagen är tillämplig i nästa led i hyreskedjan, dvs. om hyrköparen upplåter hyrköpsbostaden i andra hand till en tredje part. Nämnden avstyrker ett förslag som innebär att reglerna i 12 kap. JB ska tillämpas på det sistnämnda hyresförhållandet. En hyrköpsavgift kommer troligtvis att överstiga skälig hyra för bostaden i de flesta fallen. Om hyrköparens andrahandshyresgäst skulle ha möjlighet att ansöka om återbetalning av hyra när han eller hon hyrt en hyrköpsbostad, drabbar detta hyrköparen som inte kan ta ut en hyra som motsvarar de faktiska kostnaderna för bostaden. Detta kan även vara en oförutsedd konsekvens för hyrköparen, då skälig hyra enligt förslaget inte är en förutsättning för att han eller hon ska få tillstånd att hyra ut lägenheten i andrahand.

Överlåtelse av hyrköpslägenhet

Förslaget att hyresnämnden ska pröva överlåtelser enligt 12 kap. 34 § JB och överlåtelser genom bodelning eller arv enligt 16 § förslaget till lag om hyrköp av bostad kommer innebära vissa tillämpningssvårigheter. Utöver de intressen som ska beaktas vid en överlåtelse av en hyresrätt enligt 12 kap. 34 § JB ska hänsyn tas till hyrköparens möjlighet att ta optionen i anspråk och hur viktigt det är för hyrsäljaren att så görs. En sådan bedömning kommer till stor del bero på hur lång tid det är kvar innan optionen löper ut. I de fall det är kort tid kvar på optionen kommer den eventuella skadan som uppstår för hyrsäljaren vara liten. Det kommer dock vara svårare för den som tar över avtalet att spara ihop tillräckligt med pengar för att köpa bostaden. I de fall det är lång tid kvar till att optionen löper ut gäller motsatta förhållanden. Det blir i ett sådant fall även svårare att göra en bedömning av om den som övertar bostaden kommer ha möjlighet att ta optionen i anspråk. Det är även oklart vad som kan beaktas inom ramen för bedömningen av hur viktigt det är för hyrsäljaren att optionen tas i anspråk. Mot bakgrund härav bör det i den fortsatta beredningen klargöras vilka överväganden som ska göras vid prövningen av en överlåtelse av ett hyrköpsavtal.

Övriga synpunkter

Nämnden anser att en underlåtelse att lämna den information som ska lämnas enligt 4 § förslaget till lag om hyrköp av bostad bör sanktioneras. I vissa fall kan avsaknaden av korrekt information drabba hyrköparen extra hårt. Ett sådant exempel är i de fall då en lägenhet upplåts som hyrköpsbostad i samband med att den omvandlas till en ägarlägenhet. Den hyresgäst som ingår ett hyrköpsavtal förlorar sitt besittningsskydd och kommer bli tvungen att flytta om optionen inte tas i anspråk. Det är därför av stor vikt att

hyrköparen informeras om detta. Eftersom hyrköp är en helt ny typ av boendeform finns det vidare en risk för att hyrköparen kan göra vissa felaktiga antaganden om hyresköpsavtalet och dess rättsverkningar om han eller hon inte får fullständig information. Någon form av sanktion bör därför drabba den hyrsäljare som inte uppfyller sin lagstadgade informationsplikt.

Avslutningsvis ser nämnden anledning att framföra följande. Syftet med förslagen är att hyrköpsbostäder ska vara en möjlighet för personer, som saknar tillräckligt kapital, att ta sig in på bostadsmarknaden. Hyresnämnden ser en risk att systemet med hyrköpsbostäder i stället kan utnyttjas för att undvika att bestämmelserna om skälig hyra i 12 kap. JB blir tillämpliga. Nämnden har idag ett stort antal ärenden om återbetalning av hyra som riktas mot uthyrningsföretag. Det framstår som sannolikt att sådana företag kan komma att övergå till att vara hyrsäljare. Då förslaget utgår från att det ska råda en stor avtalsfrihet inom ramen för ett hyrköpsförhållande, även avseende optionens löptid och hyrköpsavgiftens storlek, ser nämnden ett utrymme för förekomst av hyrköpsavtal utan egentlig avsikt att fullborda köpet. Hyrsäljaren kan i en sådan situation undgå att träffas av jordabalkens bestämmelser om prövning av hyran och därmed också reglerna om återbetalning av hyra enligt 12 kap. 55 f § JB.

Detta remissyttrande har beslutats av hyresrådet och myndighetschefen Eva Melander Tell. I den slutliga handläggningen har hyresråden Emma Cardell, Johanna Carlsson, Vanja Lycke och Hampus Sjöblom deltagit. Föredragande har varit juristen Zelda Epstein Henriksson.

Eva Melander Tell