

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
kopia till ju.L1@regeringskansliet.se

DATUM 2025-04-15

DIARIENUMMER LM2025/007329

MOTTAGARENS DIARIENUMMER JU2024/02556

Yttrande över betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende, del I och II (SOU 2024:83)

Sammanfattning

Lantmäteriet tillstyrker förslaget i den del det avser 3 § förslag till lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter (i det fortsatta benämnd omvandlingslagen) samt förslaget om undantag i 3 kap. 1 c § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Lantmäteriet anser att 4 och 22–26 §§ omvandlingslagen behöver justeras i vissa avgörande avseenden. Lantmäteriet avstyrker att ansökan om fastighetsbildning som sådan ska utgöra ett hinder för inskrivningsmyndigheten att bevilja en anteckning om intresseanmälan, och förordar i stället att rättsverkningarna knyts till anteckningen i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Ett uttryckligt stöd i lag eller förordning torde därtill vara nödvändigt om inskrivningsmyndigheten ska anteckna namn på den förköpsberättigade i fastighetsregistret. Lantmäteriet lämnar flera synpunkter på den föreslagna regleringen om anteckningsärenden i fastighetsregistrets inskrivningsdel och de konsekvenser som dessa anteckningar kommer att innebära.

Lantmäteriet anser att det bör övervägas huruvida röstspärren helt bör slopas beträffande samfälligheter som innehåller ägarlägenheter och om det behövs ytterligare bestämmelser om förordnande av god man, utöver dagens reglering.

Lantmäteriet lämnar i övrigt synpunkter på sådant som särskilt berör myndigheten. Rubriker och numrering motsvarar i huvudsak betänkandets disposition.

Del I En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

5.4 Omvandlingens omfattning

Lantmäteriet tillstyrker förslaget att omvandling ska omfatta samtliga bostadslägenheter i den aktuella byggnaden, alternativt samtliga bostadslägenheter i en del av en större byggnad samt förslaget om undantag i 3 kap. 1 c § FBL.

Utredningen synes enligt Lantmäteriet uppfattning förutsätta att omvandling i en del av en byggnad ska ske genom att byggnadsdelen först avskiljs genom tredimensionell fastighetsbildning och att den sålunda nybildade fastigheten därefter delas upp ytterligare. Fastighetsbildningen torde i de flesta fall ske genom avstyckning. Lantmäteriet vill dock påpeka att det framstår som mer lämpligt att avstycka samtliga ägarlägenheter och vid behov gemensamma utrymmen (till exempel trapphus eller de delar av våningsplanet som inte innehåller lägenheter) i den avsedda byggnadsdelen direkt från stamfastigheten. Om en fastighetsägare av någon anledning önskar genomföra en stegvis fastighetsbildning torde det behöva ske i två på varandra följande förrättningar.

7.4 Förteckning över hyresgäster och anteckning i fastighetsregistret

För det fall en hyresgäst finns, som omfattas av rätten att köpa fastigheten enligt omvandlingslagen, föreslås i 23 § omvandlingslagen att när en ägarlägenhetsfastighet bildas ska förhållandet antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. De uppgifter som fastighetsägaren enligt 6 § omvandlingslagen ska ge in utgör underlag för anteckningen. Lantmäteriet anser att det inte framgår tillräckligt tydligt av förslaget vem som har ansvaret för att anmäla förhållandet till inskrivningsmyndigheten. Det bör enligt Lantmäteriets bedömning framgå av bestämmelsens ordalydelse om det är lantmäterimyndigheten eller fastighetsägaren som ska anmäla. Detta bör förslagsvis framgå med samma slags tydlighet som i 22 och 24 §§ i den föreslagna omvandlingslagen.

Enligt 24 § omvandlingslagen ska fastighetsägaren lämna uppgift om vissa ändrade förhållanden till inskrivningsmyndigheten.

Inskrivningsmyndigheten ska därefter i behövlig utsträckning ändra anteckningen. Utredningen ger inte någon vägledning om hur detta ska ske eller vilken information som ska antecknas i fastighetsregistret. I avsaknad av andra föreskrifter om utformning av anteckningen har utredningen inte angett annat än att Lantmäteriet beslutar om den närmare utformningen. Det framgår inte heller av betänkandet vilken prövning som inskrivningsmyndigheten förväntas utföra i samband med anteckningsärenden enligt 22–25 §§ omvandlingslagen eller i samband med en lagfartsansökan när det finns en anteckning om förköpsrätt. Om det inte framgår av fastighetsregistret vem som är förköpsberättigad anges i betänkandet att inskrivningsmyndigheten bör kontrollera uppgiften med fastighetsägaren

samt att en sådan prövning får anses ligga inom ramen för inskrivningsmyndighetens befintliga utredningsplikt (jämför bland annat 19 kap. 16 § jordabalken (JB)). Lantmäteriet vill i detta sammanhang påpeka att inskrivningsmyndigheten sannolikt inte kommer anteckna namn på den förköpsberättigade i fastighetsregistret utan ett uttryckligt stöd i lag eller förordning. Under förutsättning att sådan information framgår av handlingarna som ligger till grund för anteckningen kommer inskrivningsmyndigheten att ha tillgång till informationen. I ett framtida lagfartsärende kan myndigheten därmed kontrollera uppgifterna. Någon kontroll med fastighetsägaren torde således inte vara nödvändig eftersom informationen finns i inskrivningsakten och därmed är tillgänglig för myndigheten i det egna handläggningssystemet.

Inskrivningsmyndighetens prövning är i huvudsak formell. Av den anledningen bör det inte ankomma på myndigheten att vidta någon närmare materiell granskning av hyrköpsavtalet eller att utreda kretsen av förköpsberättigade personer såsom make, sambo eller annan närstående. Det framgår inte heller av utredningens förslag eller konsekvensbeskrivning att detta skulle vara avsikten.

Utredningen har angett att när hyresavtalet har upphört i andra fall än i samband med köp, ska förhållandet anmälas till inskrivningsmyndigheten och anses vara en underrättelse om att det antecknade förhållandet har upphört. Utredningen anser att detta innebär att anteckningen kan tas bort men att detta inte behöver framgå uttryckligen av lagtexten. Lantmäteriet vill påpeka att om det efter borttagandet av anteckningen inkommer köpehandlingar som är daterade under den tid som anteckningen gällde, kommer inskrivningsmyndigheten inte att ha förutsättningar för att bevaka eller beakta förhållandet. Om avsikten är att förköpsrätten ska kunna utnyttjas även efter tidpunkten för flytt eller om hyresgästen har avlidit, kan det finnas anledning att ytterligare utreda frågan om borttagande av anteckning och överväga en annan utformning av 25 § andra stycket omvandlingslagen. Det framstår som oklart för Lantmäteriet huruvida en anteckning under dessa omständigheter skulle kunna tas bort på den grunden att anteckningen uppenbarligen inte längre har någon betydelse. Även därefter kan det inkomma lagfartsansökningar där överlåtelsehandlingarna är upprättade under den tid då det förelåg krav på hembud. Ett likartat resonemang följer nedan beträffande avsnitt 12.2, en anteckning om intresseanmälan enligt 3 a § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen) tas inte bort enbart på grund av att tvåårsfristen har passerat.

Lantmäteriet har i dagsläget inte utfärdat några föreskrifter om den närmare utformningen av anteckningar.

7.5 Om fastighetsägaren överlåter lägenheten utan att först erbjuda hyresgästen att köpa den

Lantmäteriet anser att det inte framgår tillräckligt tydligt av förslaget till 26 § omvandlingslag vilket ansvar som åläggs myndigheten eller vilken kontroll som Lantmäteriet förväntas utföra i samband med lagfartsansökan. Inskrivningsmyndighetens prövning är i huvudsak formell och processen är summarisk. En prövning av förutsättningarna enligt 8–20 §§ i förslaget till den nya lagen framstår som komplex och tidskrävande. Det är av vikt att Lantmäteriet inte åläggs ett för långtgående ansvar. Lantmäteriet menar därför att ogiltighetsregeln i 26 § omvandlingslagen i stället bör kopplas till anteckningen i fastighetsregistret. En sådan lösning skulle bättre överensstämma med inskrivningsmyndighetens roll och den motsvarande bestämmelsen i 13 § första stycket ombildningslagen som innebär att överlåtelser i strid med 6 eller 12 §§ ombildningslagen är ogiltiga.

Utgångspunkten i ombildningslagens bestämmelser är förekomsten av en gällande intresseanmälan. Det bedöms bli mycket svårt för Lantmäteriet att tillämpa den föreslagna lagstiftningen om ogiltigheten, eller myndighetens prövning, knyts till något annat än de anteckningar som finns i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Det torde även vara en förutsättning för att kunna tillämpa avslagsbestämmelsen i 20 kap. 6 § 5 JB. I författningskommentaren till den föreslagna 26 § omvandlingslagen har emellertid bestämmelsen i 20 kap 6 § 5 JB endast delvis återgivits. Av bestämmelsen följer fler rekvisit för när lagfartsansökan ska avslås än vad som framgår av författningskommentaren i betänkandet. Med anledning av innehållet i 20 kap. 6 § 5 JB menar Lantmäteriet att prövning och grunden för ogiltighet bör grundas på förekomsten av en gällande anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

12.1 Behov av ändringar i villkoren för att bilda ägarlägenheter

Lantmäteriet har ingen erinran mot att kravet på antal ägarlägenheter i en sammanhållen enhet sänks. Även om en sänkning vore ägnad att försvåra förvaltningen, gör sig dessa problem enligt Lantmäteriets uppfattning gällande redan vid så få delägare som tre. Bestämmelsen i 3 kap. 1 b tredje stycket § FBL innebär vidare att ägarlägenhetsfastigheter i princip alltid kommer att ha del i en eller flera gemensamhetsanläggningar. Anläggningslagen innehåller inte motsvarande begränsning utan tillåter att gemensamhetsanläggning inrättas för två eller flera fastigheter. Ur det perspektivet framstår en särreglering för vissa typer av anläggningar eller delägarfastigheter som främmande.

Lantmäteriet noterar särskilt att kravet på en sammanhållen enhet om minst tre lägenheter i 3 kap. 1 a § första stycket 4 FBL gäller oförändrat. Motsvarande krav gäller för bostadsrätter enligt bostadsrättslagen (1991:614). Om förslaget genomförs kommer bestämmelserna inte längre att harmoniera.

Betänkandet behandlar inte situationerna att ett våningsplan innehåller en enda hyreslägenhet, eller att en byggnad med kommersiella lokaler innehåller en enda hyreslägenhet. Lantmäteriet anser att det bör övervägas huruvida en sådan lägenhet skulle kunna bli föremål för omvandling till en ägarlägenhetsfastighet. Det senare fallet har vissa likheter med småhus som kan uppdelas till två lägenheter.

12.2 Förhållandet mellan en intresseanmälan enligt ombildningslagen och ett omvandlingsförfarande

Enligt förslagen ska en intresseanmälan enligt ombildningslagen hindra omvandling av lägenheter till ägarlägenheter. En anteckning om intresseanmälan enligt ombildningslagen finns i regel kvar i fastighetsregistrets inskrivningsdel även efter att den aktuella tvåårsperioden har löpt ut. Anledningen till detta är att inskrivningsmyndigheten ska kunna kontrollera att hembud har skett även när ansökan om lagfart inkommer efter att intresseanmälan har gått ut. Den köpehandling som ligger till grund för ansökan kan nämligen vara upprättad under den period när intresseanmälan fortfarande gällde, även om ansökan om lagfart inkommer vid en senare tidpunkt. Av denna anledning anser Lantmäteriet att det bör förtydligas i 4 § omvandlingslagen att det endast är anteckningar om intresseanmälningar som gällde vid tidpunkten för ansökan om fastighetsbildning som hindrar omvandling av lägenheter till ägarlägenheter.

12.3 En ansökan om omvandling ska utgöra hinder för en intresseanmälan enligt ombildningslagen

Det framgår inte tydligt men förefaller vara utredningens avsikt att ansökan om omvandling ska antecknas i fastighetsregistrets *inskrivningsdel*. Det har varit utgångspunkten för Lantmäteriets tidigare synpunkter beträffande betänkandet Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33), vilka återges i nu aktuellt betänkande. Eftersom inskrivningsdelen uppdateras av inskrivningsmyndigheten och ansökan om omvandling ska handläggas av lantmäterimyndigheten bör förslaget innebära en skyldighet för lantmäterimyndigheten att snarast underrätta inskrivningsmyndigheten om ansökan. Det bör också framgå av författningsförslaget om rättsverkningen (hinder mot anteckning av intresseanmälan) inträder så snart ansökan lämnats in till lantmäterimyndigheten eller först när den antecknats i inskrivningsdelen.

Enligt förslaget ska en ansökan om fastighetsbildning i syfte att bilda ägarlägenheter innebära ett hinder för en bostadsrättsförening, eller en kooperativ hyresrättsförening, att få en intresseanmälan för ombildning antecknad i fastighetsregistret. Lantmäteriet anser att bestämmelsen i stället bör knytas till den anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel som föreslås enligt omvandlingslagen. Som anges i betänkandet är det inte praktiskt genomförbart att inskrivningsmyndigheten ska kontrollera om en ansökan om fastighetsbildning föreligger. Detta förefaller även vara anledningen bakom förslaget att lantmäterimyndigheten ska anmäla

förhållandet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Både allmänheten och inskrivningsmyndigheten borde kunna lita på och utgå från anteckningen i fastighetsregistrets inskrivningsdel om fastighetsbildning. Det bör således vara anteckningen om omvandling som ska utgöra ett hinder för inskrivningsmyndigheten att bevilja en anteckning om intresseanmälan och inte ansökan om fastighetsbildning som sådan. Den av utredningen föreslagna lösningen som utgår från att ansökan om omvandling ska vara avgörande, kommer bli mycket praktiskt svår att tillämpa och skulle innebära en mycket tidskrävande och kostsam hantering för Lantmäteriet.

13.1 Omröstningsregler på föreningsstämman

Lantmäteriet anser att det bör övervägas att röstspärren slopas helt och hållet beträffande samfälligheter som innehåller ägarlägenheter. Lantmäteriet anser att omröstningsreglerna redan idag är svåröverskådliga och svåra för lekmän att förstå, i synnerhet röstspärren om 20 %. Under de förhållandena är det en otillfredsställande lösning att införa ytterligare undantag. Ett borttagande av röstspärren i enbart vissa frågor skapar en gränsdragningsproblematik som kommer att bli svår att överblicka. Det överlämnas helt åt rättspraxis att avgöra i vilka fall röstspärren blir tillämplig eller inte.

I betänkandet anges att alla frågor som rör förvaltningen, i vid mening, av de samfälligheter där delar av byggnaden ingår ska vara undantagna röstspärren, i likhet med vad som sades i betänkandet Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33). Detta innebär, enligt nu aktuellt betänkande, att exempelvis en miljöstation som ligger utanför själva byggnaden skulle kunna omfattas, beroende på hur gemensamhetsanläggningen är inrättad. Lantmäteriet noterar i detta sammanhang att nuvarande förslag till ny 12 § andra stycket lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) inte till sin ordalydelse motsvarar den dåvarande utredningens författningsförslag till 49 § andra stycket SFL.

Av nuvarande förslag till 12 § andra stycket SFL framgår att undantaget träffar samfälligheter där minst en av delägarfastigheterna är en ägarlägenhetsfastighet och gäller i frågor som rör förvaltningen av delar av den byggnad där ägarlägenhetsfastigheten är belägen. Undantaget kan således, enligt förslagens ordalydelse och Lantmäteriets bedömning, inte avse frågor som rör förvaltning av andra byggnader som ingår i samfälligheten. Syftet enligt betänkandet i denna del överensstämmer därmed inte med det som kommer till uttryck i författningsförslaget.

15. Tomträtt

Lantmäteriet instämmer i utredningens slutsats att det ökar tydligheten om det uttryckligen framgår av den föreslagna omvandlingslagen att bostadslägenheter i en byggnad som står på tomträttsmark inte ska kunna omvandlas till ägarlägenhetsfastigheter.

16.2 Fastighetsbildningsrättsliga frågor

Lantmäteriet har ingen erinran mot att kravet på att ägarlägenheter ska bildas i en sammanhållen enhet ska tas bort avseende småhus.

Lantmäteriet vill särskilt framhålla att bildande av ägarlägenheter (och tredimensionella fastigheter i allmänhet) ställer höga krav på tekniska ritningar för att avgöra hur konstruktionen ser ut och hur respektive lägenhet försörjs med ledningar. Det är nödvändigt för att avgöra var i konstruktionen gränsdragning ska göras, vilka delar som därmed ska vara enskilda respektive samfälliga samt vilka servitut och gemensamhetsanläggningar som till följd härav behöver skapas. Ett förhållandevis detaljerat underlag krävs för att kunna genomföra prövningen enligt 3 kap. 1 a § första stycket 2, 3 a) och 3 b) FBL. Utredningen föreslår undantag från punkten 3 b) vid ombildning och bildande av ägarlägenheter i småhus, men de övriga punkterna ska alltså prövas enligt förslaget. Bristen på tillförlitligt underlag torde utgöra ett problem såväl vid omvandling av hyreslägenheter som vid bildande av ägarlägenheter i småhus. Till saken hör att ritningsunderlaget generellt är sämre ju äldre en byggnad är. Sådana stora villor som kan inrymma två lägenheter torde i stor utsträckning vara av förhållandevis hög ålder och kommer förmodligen att sakna tillräckligt ritningsunderlag i högre grad än de hyreshus som kan bli aktuella för omvandling. Det kan medföra kostnader för fastighetsägarna att låta undersöka och beskriva konstruktionen. Om behovet inte uppmärksammas förrän ansökan om lantmäteriförrättning lämnats in, kommer det att medföra längre handläggningstid och högre kostnad i förrättningen. Ett otillräckligt underlag kan leda till att förrättningen ställs in. Lantmäterimyndigheten måste i varje enskilt fall avgöra om underlaget är tillräckligt för att kunna beskriva fastighetsbildningen på ett tillfredsställande sätt och genomföra prövningen enligt 3 kap. 1 a § FBL. Ju mindre detaljerat underlag för beslutet, desto större blir risken för konflikter och höga kostnader för omprövning av förrättningen, fastighetsbestämning och/eller kostnader för prövning i domstol.

16.4 Samverkansfrågor gällande ägarlägenheter i småhus

Lantmäteriet har ingen erinran mot förslaget att det inte ska krävas föreningsförvaltning för samfälligheter med endast två deltagande fastigheter, varav en är en ägarlägenhet. Eftersom var och en av delägarna har möjlighet att begära och få till stånd föreningsförvaltning i ett senare skede, om det skulle visa sig att delägarförvaltning inte fungerar tillfredsställande, finns inga påtagliga nackdelar med att inte kräva föreningsförvaltning från början.

Lantmäteriet har inte heller någon erinran mot att röstspärren slopas på delägarsammanträde i en samfällighet där minst en ägarlägenhet ingår i enlighet med de synpunkter som lämnats i avsnitt 13.1.

Lantmäteriet instämmer i utredningens slutsats att ingen av förvaltningsformerna enligt SFL utgör något särskilt välfungerande system

för små samfälligheter med endast två delägare. Lantmäteriet ifrågasätter dock behovet av möjligheten att förordna en god man och anser att frågan bör utredas vidare. Möjligheten att förordna god man finns redan. Enligt förarbetena till SFL ingår det i lantmäterimyndighetens befogenheter enligt 7 § andra stycket (se prop. 1973:160 s. 404–405). Det torde dock vara mycket sällsynt förekommande. Dels är sannolikt kunskapen om denna möjlighet låg, dels framstår nyttan med ett sådant förordnande som begränsad. Därtill är det oklart hur det ska gå till i praktiken. Delägarsammanträden överhuvudtaget är mycket sällsynt förekommande, vid oenighet mellan delägarna är nämligen det normala att samfällighetsförening bildas så att delägarna får ett fast forum för gemensamma beslut (a. prop. s. 403).

Lantmäteriet instämmer i och för sig i att det framstår som naturligt att lantmäterimyndigheten är den myndighet som ska utse en god man. Lantmäteriet vill dock framhålla att det i praktiken skulle röra sig om en ny uppgift för lantmäterimyndigheterna. Sammanträdesledare är i princip utan undantag en förrättningslantmätare vid lantmäterimyndigheten. Även om det är tillåtet förekommer det i princip inte att någon annan förordnas att vara sammanträdesledare, i vart fall inte vid Lantmäteriet. Det torde aldrig förekomma att den som är sammanträdesledare också förordnas till god man, dels eftersom förrättningslantmätarna inte alltid har de tekniska eller förvaltningsmässiga kunskaper som krävs, dels med anledningen av svårigheten att bibehålla en oberoende ställning. Lantmäteriet har idag ingen erfarenhet av eller rutiner för förordnande av god man. Det framstår som oklart hur urvalet ska gå till om inte parterna själva föreslår en god man. Lantmäteriet ifrågasätter också om det finns ett tillräckligt urval av kandidater som är villiga att åta sig sådana uppdrag.

Lantmäteriet anser att om regler om god man ska införas behöver det särskilt regleras hur den gode mannens uppdrag upphör samt vilken effekt en ansökan om bildande av samfällighetsförening får på ett pågående godmansförordnande. Om en ansökan om föreningsförvaltning alltid bryter ett förordnande ligger det i en majoritetsägares intresse att ansöka om föreningsförvaltning i stället, vilket skulle förfela syftet med förordnandet.

Lantmäteriet ser ingen anledning att begränsa systemet med god man, såvida det alls ska införas, till samfälligheter som innehåller ägarlägenheter. Om systemet med god man skulle införas och visa sig fungera tillfredsställande är det inte orimligt att anta att det skulle vara en attraktiv förvaltningsform även för andra samfälligheter med få delägare.

19.4.3 Konsekvenser för det allmänna

Lantmäteriet konstaterar att förslagen bland annat innebär nya anteckningsärenden i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Dessa kommer innebära nya arbetsuppgifter och handläggningsmoment. Förslagen kommer även innebära behov av teknisk utveckling av inskrivningsmyndighetens handläggningssystem, nya rutiner samt informations- och utbildningsinsatser. Kostnaderna är dock svåra att beräkna baserat på

osäkerheten om hur många av dessa ärenden som kommer förekomma och vilken kontroll och prövning som Lantmäteriet i vissa fall förväntas utföra.

Del II. En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Avsnitt 11.1 och 13.2.3

Det anges i betänkandet att den nyttjanderätt till hyrköpsobjektet som uppstår genom hyrköpsavtalet torde omfattas av nyttjanderättsbegreppet i 7 kap. JB. Det anges även att nyttjanderätten inte föreslås bli föremål för inskrivning enligt 23 kap. JB.

Beskrivningen framstår som motsägelsefull för Lantmäteriet eftersom nyttjanderätter enligt 7 kap. JB får skrivas in i enlighet med bestämmelserna i 23 kap. JB. Det rör sig visserligen inte om någon obligatorisk skyldighet att ansöka om inskrivning, inskrivning av avtalsrättigheter enligt 23 kap. JB är frivilligt. Om avtalet omfattas av 7 kap. JB är det dock Lantmäteriets uppfattning att det inte torde vara möjligt att neka inskrivning såvida det inte finns ett uttryckligt hinder mot detta. Av 7 kap. 10 § JB framgår att nyttjanderätt som upplåtits genom skriftlig handling samt servitut får inskrivas samt att förbehåll som strider mot detta endast är tillåtet avseende arrende eller hyra. Även om bestämmelserna för hyra ska vara tillämpliga på hyrköpsavtal, torde det alltså krävas att parterna gjort förbehåll om rätten till inskrivning för att inskrivningsmyndigheten ska kunna neka en sådan.

Avsnitt 13.2.5

Enligt utredningens förslag i 7 § omvandlingslagen ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om hyrköpsavtalet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om hyrköpsavtalet avser en fastighet. När hyrköpsavtalet upphör att gälla ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten. Lantmäteriet anser att det inte är tillräckligt utrett eller redovisat i betänkandet vilka skyldigheter som hyrsäljaren har eller vilken slags prövning som Lantmäteriet förväntas utföra med utgångspunkt i underrättelsen från hyrsäljaren. Inskrivningsmyndighetens prövning av ärenden är i huvudsak formell. Lantmäteriet anser att det inte är förenligt med myndighetens roll att vidta någon närmare prövning av hyrköpsavtalet. Det framgår inte heller av utredningens förslag att detta är avsikten. Det bör dock förtydligas huruvida avsikten är att hyrsäljaren ska ha en skyldighet att ge in en kopia av det aktuella hyrköpsavtalet eller om det är tillräckligt att säljaren underrättar inskrivningsmyndigheten om förekomsten av ett hyrköpsavtal. I sådant fall bör det även tydligt framgå vilka uppgifter från avtalet som ska framgå av underrättelsen.

Utredningen har angivit att det i avsaknad av föreskrifter om utformningen av anteckningen är Lantmäteriet som beslutar om den närmare utformningen och att anteckningen exempelvis kan ange hur länge optionen gäller. En förutsättning för detta är givetvis att hyrsäljaren har en tydlig skyldighet att

underrätta inskrivningsmyndigheten om dessa uppgifter eller att skyldigheten innebär att en kopia av hyresköpsavtalet ska ges in.

Beslutande

Lantmäteriets beslut i detta ärende har fattats av vikarierande generaldirektör Nils Svartz. I den slutliga handläggningen har ställföreträdande generaldirektör Anders Lundquist, förrättningslantmätaren Martin Larsson, juristerna David Fridh och Ursula Gårdendahl (den sistnämnda föredragande) medverkat.

I framtagandet av remissvaret har enhetschefen Catharina Hökby, sektionschefen Per Sörbom samt lantmätaren Joakim Altvik deltagit.

För Lantmäteriet

Nils Svartz

2025-04-16

LM2025/007329-0002