

**YTTRANDE**Datum  
2014-07-30Dnr  
830-19409-14/112Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt  
Att: Anders Ahlgren  
103 33 Stockholm**Yttrande över remissen Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33)**

Kronofogdemyndigheten har valt att yttra sig i de delar som kan komma att påverka myndighetens verksamhetsområden.

**Avsnitt 9.4.2 Vem ska ha rätt att köpa?**

*Inga undantag från hyresgästens rätt att köpa lägenheten*

Kronofogdemyndigheten noterar att hembudsskyldigheten, enligt 6 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, inte gäller när lägenheten utgör ett förvärv som ropas in på exekutiv auktion. Kronofogdemyndigheten instämmer i förslaget att den s.k. hembudsskyldigheten, i samband med omvandling från hyresrätt till ägarlägenhet, ska gå före en försäljning av lägenheten på exekutiv auktion i det fall fastigheten utmätts för fastighetsägarens skulder. Ett undantag skulle annars medföra att hyresgästen går miste om sin exklusiva förköpsrätt i samband med en omvandling till ägarlägenhet.

**Avsnitt 11.3.2 Undantag från hembudsskyldigheten**

*Försäljning på exekutiv auktion*

Kronofogdemyndigheten instämmer i att hyresgästens förköpsrätt ska gälla även mot en ny ägare av lägenheten efter att fastigheten har sålts exekutivt. På detta sätt finns hembudsskyldigheten kvar för den nya fastighetsägaren gentemot hyresgästen. Vad gäller auktionen är Kronofogdemyndighetens uppgift att få fram ett högre pris. Om hyresgästen visar sig vara den spekulant som lägger det högsta budet kan lägenheten också säljas underhand till denne.

**Avsnitt 15.3.3 Samfällighetsföreningen**

Vad gäller obetalda avgifter till en samfällighetsförening är det viktigt att understryka att regelverket för att driva in skulderna, som utgör exekutionstitlar, skulle kunna förenklas ytterligare.

## YTTRANDE

Dnr  
830-34514-12/112**Avsnitt 16.3.1 Samfällighetsföreningens rätt till tillträde för tillsyn och arbete**

Kronofogdemyndigheten ser det som en självklarhet att det finns lagstiftning som möjliggör beslut om särskild handräckning om tillträdesrätt för samfällighetsföreningar till ägarlägenheter.

**Avsnitt 16.3.3 Fastighetsägarens rätt till tillträde till uthyrd ägarlägenhet i samband med försäljning**

Likaså anser Kronofogdemyndigheten att det ska finnas lagstiftning som medger hyresvärderna (fastighetsägaren) tillträde till en lägenhet i syfte att ålägga hyresgästen att låta visa ägarlägenheten på lämplig tid när den ska tvångsförsälas.

**Avsnitt 16.4.2 Ska den som åtgärdar brister i någon annans ägarlägenhet få panträtt i den?**

Kronofogdemyndigheten instämmer i bedömningen att någon legal panträtt (förmånsrätt) inte heller i fortsättningen ska kunna finnas för dessa slags fordringar med anledning av osäkerhetsmomentet vid pantsättning samt omsättning av fastigheten då den inte är synlig för tredje man. Vidare är en sådan fordran av skadeståndsrättslig natur och bör av den anledningen inte heller motivera någon förmånsrätt.

**Avsnitt 16.8 Exekutionsrättsliga frågor**

Kronofogdemyndigheten instämmer i utredningens bedömning att boendeformen ägarlägenhet även fortsättningsvis ska omfattas av bestämmelserna om exekutiva åtgärder i fast egendom. Av den anledningen finns det heller inga skäl att undanta ägarlägenheten från utmätning då beneficiereglerna inte blir tillämpliga på fast egendom. Till detta hör även att ägarlägenheten, i de flesta fall, torde vara pantsatt vilket omintetgör en eventuell utmätningssfrihet. Emellertid kan begreppet bostad, i utmätningssammanhang, komma att ses över i samband med en framtida översyn av utsökningsbalken (1981:774).

Beslut i detta ärende har fattats av undertecknad rikskronofogde. I den slutliga handläggningen har även deltagit kanslichefen Karin Berglöf Hedar och verksjuristen Philip Berg, föredragande.

Eva Liedström Adler

Philip Berg