

## Villkorade överlåtelseavtal mellan två fastigheter då bostadsrättsförening ingivit intresseanmälan

Rättsliga avgöranden avseende överlåtelser eller transaktioner av kommersiella fastigheter har sedan en lång tid tillbaka varit ytterst sparsamma. Den bakomliggande förklaringen är givetvis det faktum att parter i samband med förvärv av kommersiella objekt har en tendens att gemensamt söka undvika långvariga samt kostsamma tvister då dessa medför osäkerhet samt även risk för problem i samband med framtida affärsöverlåtelser.

Dels finns en insikt hos både köpare och säljare om att de är professionella aktörer vilket medför att många aktörer så att säga lättare kan leva med en eventuell brist eller avvikelse i det förvärvade objektet då man ser en helhet i förvärvet och då man inte heller offentligt vill visa sin eventuella okunnighet eller bristande agerande.

Om tvist uppkommer och rättsliga förfaranden ändå vidtas från någondera parten så når parterna oftast som regel en frivillig överenskommelse som parterna inte offentliggör.

Detta medför sammantaget att de fastighetsmäklare som förmedlar kommersiella fastigheter har en ytterst liten praxis att anpassa sitt agerande efter och detta medför även att olika rådgivare, inkluderat advokater och jurister, har svårt att ge vägledning i olika frågor som kan uppkomma i samband med kommersiella förmedlingar.

Vad gäller ombildning av hyresfastighet till bostadsrätt så har det dock på senare tid kommit ett antal avgöranden som kan verka som vägledning för de fastighetsmäklare som förmedlar hyresfastigheten med hyresboende där fastighetsmäklaren många gånger måste ta hänsyn till en bildad bostadsrättsförening samt eventuella intresseanmälningar från föreningens sida att förvärva den fastighet som förmedlas.

Svea Hovrätt har under slutet av augusti 2012 träffat ett vägledande avgörande avseende möjligheterna att villkora överlåtelseavtal med villkor att förvärva även andra närliggande fastigheter för att överlåtelseavtalet ska äga giltighet.

Sakomständigheterna var följande.

En säljare ägde två fastigheter i Stockholms kommun. På de två fastigheterna fanns en byggnad som sträckte sig över båda fastigheterna med en gemensam värmecentral, gemensamt tak och gemensam kulturminnesmärkt fasad samt övriga gemensamma nyttigheter som vatten och avlopp och bredband. Fastigheterna hade sedan 1882 haft cirka 10 ägarbyten utan att ägandet varit separerade. Fastigheterna var dock inte samtaxerade.

Bostadsrättsföreningen anmälde, i två separata anmälningar till vardera fastigheten, intresse enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Säljaren hembjöd fastigheterna till respektive förening. I de till hyresnämnden ingivna överlåtelseavtalen så framgick att de respektive avtalen enbart gällde under förutsättning att respektive förening samtidigt träffade avtal om överlåtelse av den andra fastigheten och vice versa.

Efter det att respektive förening erhöill detta hembud så anmälde föreningarna intresse att förvärva fastigheterna till Hyresnämnden men dessa antogs sedermera inte av någondera föreningen. Anledningen till detta var att föreningen inte mäktade med att finansiera förvärvet av båda fastigheterna.

Mot denna bakgrund så har säljaren sedermera ingivit ansökan till hyresnämnden i Stockholm om att få tillstånd att överlåta fastigheterna till annan köpare.

Föreningen motsatte sig att Hyresnämnden skulle bevilja tillstånd till överlåtelse då man ansåg att villkoren i hembudet om att både fastigheterna måste förvärfas var uppenbart oskäligen mot föreningen.

Som grund för sin inställning angav föreningen att fastigheterna inte kunde anses som en enda hyresenhet då fastigheterna inte var samtaxerade. Det är inte heller ovanligt att närliggande fastigheter har gemensamma installationer och en sådan gemenskap kan brytas upp och samordnas via avtal, varför det är fullt möjligt att äga de två fastigheterna separat.

Villkoren är mycket besvärande för föreningen och det är uppenbart att dessa ställts upp av säljaren enbart i syfte att försvåra för föreningen att anta hembuden, då villkoren omöjliggjorde att finansiera förvärv.

Säljaren av fastigheterna bestred att villkoren var oskäligen mot föreningen och vidhöll att tillstånd skulle ges att avyttra fastigheten till annan köpare än föreningen. Som grund för sin ansökan anförde säljaren följande.

Byggnaderna med hyresgäster var belägen på de två fastigheterna och det fanns hyresgäster i båda fastigheterna som var medlemmar i föreningen. Mot bakgrund av detta faktum samt de övriga gemensamma anläggningarna samt installationerna så skulle det innebära en stor värdeförstöring att separera ägandet av fastigheterna. Föreningen hade vidare i sin ekonomiska plan betraktat de båda fastigheterna som en enhet och den tekniska statusbesiktningen hade även avsett de båda fastigheterna och den aktuella byggnaden. Då säljaren avsåg att sälja de två fastigheterna till en ny köpare med exakt samma villkor som meddelats föreningen och som föreningen avböjt så ansåg säljaren att villkoren var att anse som skäligen och tillstånd skulle beviljas.

Hyresnämnden i Stockholm har efter förhandling i målet fattat beslut och anför följande till stöd för sitt beslut.

När ett hembud inte antas av en bostadsrättsförening har en fastighetsägare som huvudregel rätt att sälja fastigheten till annan köpare. En förutsättning är dock att köpeskillingen inte är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna inte är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angivits vid hembudet till föreningen.

Genom en lagändring från 1991 infördes vidare att tillstånd inte kan ges om ett villkor som angavs vid hembudet är uppenbart oskäligt mot föreningen. Som exempel har i förarbetena angivits då fastighetsägaren kräver att hyresgästerna ska godta viss entreprenad eller att en eller flera lägenheter ska förbehållas fastighetsägaren. Vad som får anses som oskäligt får bedömas från fall till fall, men klart är att det måste finnas utrymme för en fastighetsägare att ange en marknadsmässig

köpeskillning och i övrigt ställa upp villkor som man kan räkna med att en köpare på fastighetsmarknaden accepterar.

Hyresnämnden fäste vid sin bedömning av ärendet stor vikt vid att samma bostadsrättsförening gjort en s.k. intresseanmälan avseende säljarens båda fastigheter. Alldeles oavsett övriga fördelar med ett gemensamt förvärv så ansåg Hyresnämnden att det förelåg ett naturligt samband mellan de båda fastigheterna, varför det inte kan anses som oskäligt mot föreningen att få förvärva både fastigheterna samtidigt. Och då det inte ens påstås att köpeskillningen för någon av fastigheterna skiljer sig mot marknadsvärdet så meddelade Hyresnämnden tillstånd till säljarens överlåtelse.

Detta beslut föranledde att föreningen överklagade beslutet till Svea Hovrätt som prövade målet.

Föreningen angav som skäl till sitt överklagande att Hyresnämnden inte beaktat att de två fastigheterna utgör två olika taxerings- och hyreshusenheter och att bedömningen att påstå att det fanns ett s.k. naturligt samband mellan fastigheterna var felaktigt liksom att Hyresnämnden inte beaktat att det rört sig om två olika hembud där det är uppenbart att hyresgästerna i en fastighet måste kunna vara helt oberoende av att hyresgästerna i en annan fastighet förvärvar sin fastighet. Villkoret måste anses vara oskäligt då föreningen i annat fall kunde tvingas in i ett rättsförhållande med hyresgästerna i den andra fastigheten utan att några bostadsrätter upplåts i den andra fastigheten.

Säljaren ansåg att Svea hovrätt skulle fastställa Hyresnämndens beslut och fastställa att säljaren hade tillstånd att sälja fastigheterna till annan köpare än föreningen.

Svea hovrätt meddelade sitt beslut med följande motivering.

I rättspraxis så har ett giltigt hembud inte ansetts föreligga när hembudet avsett annan egendom än den fastighet för vilken intresseanmälan har gjorts. I förarbetena har angivits att villkor som kan anses vara oskäliga är sådana villkor där det ställs krav mot föreningen att godta köp av egendom som inte har ett naturligt samband med fastighetsförvärvet.

I nu aktuellt ärende så har föreningen anmält intresse att förvärva båda de fastigheter som omfattas av respektive avtalsvillkor. Avtalsvillkoren omfattar således enbart de två fastigheter vilka föreningen anmält intresse att förvärva. Redan detta gör att villkoren om gemensamt förvärv inte kan anses som uppenbart oskäliga mot föreningen. Därtill ansåg Svea hovrätt att det förhållandet att fastigheterna delvis omfattas av samma huskropp med vissa gemensamma anläggningar förstärker det naturliga sambandet mellan fastigheterna, varför Svea hovrätt inte ansåg att villkoren skulle anses som oskäliga mot föreningen varför Svea hovrätt fastställde Hyresnämndens beslut att bevilja säljaren tillstånd att sälja de två fastigheterna till annan köpare.

Slutsatsen av avgörandet är rimligen att man ansåg att det var av vikt att det var enbart en och samma förening som anmälde sitt intresse för de två fastigheterna och att det givetvis i övrigt spelade in att det fanns ett relativt naturligt samband med de två fastigheterna.

Det aktuella rättsfallet klarar härmed ut att det finns ett utrymme för den praktiskt verksamma fastighetsmäklaren med inriktning på kommersiella fastigheter att villkora överlåtelser gällande ett närliggande fastighetsbestånd under förutsättning att det finns en gemensam förening bildad som gjort en intresseanmälan avseende de fastigheter som förmedlingen omfattar. Klarhet har således

uppkommit och ger ett gott stöd framgent för fastighetsmäklaren att anpassa sina förmedlingsåtgärder efter uppdragsgivarens önskemål samt gällande praxis.

Tyvärr så torde det dock inte vara en osannolik utveckling att rättsfallet medför att en del föreningar framgent kommer betänka om de ska bilda bara en förening utan kanske istället bilda en förening per fastighet för att på så sätt kunna åberopa att villkoren skulle kunna anses oskäligen och att föreningarna efter ett förvärv skulle kunna fusioneras för att på så sätt kunna bedriva verksamheten inom ramen för en förening. Vid en sådan utveckling är man tyvärr tillbaka i ett nytt osäkert läge vilket dock sedan en lång tid tillbaka är ett normalläge för fastighetsmäklare med inriktning på kommersiella fastigheter.

Denna avslutande beskrivning visar på att det tyvärr kommer ta lång tid innan fastighetsmäklare med inriktning på förmedling av kommersiella fastigheter har tillgång till samma vägledande rättspraxis som fastighetsmäklare inriktade på egna hem. Detta förhållande är något som fastighetsmäklarkåren har lärt sig leva med.

Mats Sjöquist

Förbundsjurist Mäklarsamfundet