

## Frågor och svar om exekutiv försäljning av Malmö Taxeringsrevisorn 5

### **Ägaren (tomträtthavaren) är en bostadsrättsförening. Vad händer med bostadsrätterna efter en exekutiv försäljning?**

Då upphör bostadsrätterna och omvandlas till hyresrätter. Ett skriftligt hyresavtal anses ingånget när bostadsrätten upphör. Om parterna inte kommer överens om hyresvillkoren bestäms dessa av hyresnämnden.

### **Det finns förstahandshyresgäster. Vad gäller för dem?**

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet. Det innebär att hyresavtal under vissa förutsättningar fortsätter att gälla mot en ny ägare, på samma sätt som avtalet gäller mot den nuvarande ägaren. Följande förutsättningar måste då vara uppfyllda:

- Hyresavtalet är skriftligt
- Hyresavtalet gäller för obestämd tid
- Hyresgästen har tillträtt lägenheten

Om dessa förutsättningar inte är uppfyllda kan hyresavtalet ändå bevaras efter försäljningen. Detta gäller följande fall:

- Hyresrätt som grundas på skriftligt avtal, men har ännu inte tillträtts (vare sig hyrestiden är bestämd eller obestämd)
- Hyresrätt som grundas på skriftligt avtal och har tillträtts, men gäller för bestämd tid
- Hyresrätt som grundas på muntligt avtal och har tillträtts (vare sig hyrestiden är bestämd eller obestämd)

Hyresgästen måste i dessa tre fall bevaka sin hyresrätt senast vid Kronofogdens bevakningssammanträde. Bevakningssammanträdet hålls vid samma tid som auktionen. Om det finns ett skriftligt avtal ska det ges in till Kronofogden senast vid bevakningssammanträdet. Kronofogden bestämmer då hur hyresrätten ska beaktas. Om hyresrätten i dessa tre fall inte har bevakats senast vid bevakningssammanträdet upphör hyresrätten att gälla på tillträdesdagen (samma dag som fördelningssammanträdet hålls).

### **Det finns även andrahandshyresgäster, som hyr sina lägenheter av bostadsrättshavare. Vad gäller för dem?**

Om en bostadsrättsförenings hus säljs upphör bostadsrätterna. Bostadsrätterna omvandlas då till hyresrätter. Reglerna i 12 kap. jordabalken om andrahandsuthyrning blir i så fall tillämpliga. Det innebär att en ny ägare kan ge tillstånd till andrahandsuthyrning. Kronofogden kan inte besluta om detta.

**Vilken dag är tillträdesdag för köparen?**

Tillträdesdagen är samma dag som fördelningssammanträdet hålls, det vill säga den 8 juli 2026.

**Tomträtten tvångsförvaltas. Vad innebär det för köparen?**

Tvångsförvaltningen har beslutats av hyresnämnden. Tvångsförvaltningen fortsätter att gälla även om tomträtten säljs. Den nye ägaren kan begära att hyresnämnden beslutar att tvångsförvaltningen ska upphöra.

Eftersom tvångsförvaltningen inte automatiskt upphör när tomträtten säljs ska månadsavgifter/hyror betalas till tvångsförvaltaren till dess tvångsförvaltningen har upphört.