# Lagrådsremiss

## Lag om hyrköp av bostad

---

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 20 januari 2026

*Johan Forssell*

*Fredrik Zanetti*
(Justitiedepartementet)

## Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår en lag om hyrköp av bostad. Ett hyrköpsavtal enligt lagen innebär att en hyrsäljare utfäster sig att inom viss tid sälja en bostad och att hyrköparen får nyttjanderätt till bostaden under tiden som utfästelsen gäller. Lagen innebär att ett tryggt regelsystem för avtalsformen införs och syftar i längden till att göra det möjligt för fler att äga sitt boende. En nyhet med lagen är att det blir möjligt att göra en bindande utfästelse om försäljning av fast egendom och tomträtter, och inte bara av bostadsrätter.

Regeringen lämnar även förslag som förbättrar det befintliga systemet med ägarlägenheter och som syftar till att göra ägarlägenheten som boendeform mer attraktiv. Förslagen innebär bland annat förstärkta möjligheter att vidta sanktioner mot en ägarlägenhetsägare som allvarligt stör sin omgivning.

Den nya lagen och lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

# Innehållsförteckning


1 Beslut ..... 4

2 Lagtext ..... 5
- 2.1 Förslag till lag om hyrköp av bostad ..... 5
- 2.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken ..... 9
- 2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ..... 13
- 2.4 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter ..... 17
- 2.5 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) ..... 20
- 2.6 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ..... 22
- 2.7 Förslag till lag om ändring i lagen (2026:000) om hyrköp av bostad ..... 23

3 Ärendet och dess beredning ..... 24

4 Hyrköp av bostad – en ny väg in på bostadsmarknaden ..... 24
- 4.1 En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder ska införas ..... 24
- 4.2 Hyrköpslagens tillämpningsområde ..... 28
  - 4.2.1 Lagen ska ange ramarna för hyrköp ..... 28
  - 4.2.2 Lagen ska vara tillämplig på hyrköp av bostäder ..... 29
- 4.3 Hyrköpsavtalet ..... 31
  - 4.3.1 Hyrköparen ska ha rätt att köpa bostaden ..... 31
  - 4.3.2 Hyrköparen ska ha en nyttjanderätt till bostaden ..... 33
  - 4.3.3 Formkrav ..... 34
  - 4.3.4 Hyrsäljarens informationsplikt ..... 38
  - 4.3.5 Underrättelse om hyrköpsavtalet och inskrivning ..... 42
- 4.4 Parternas förpliktelser under avtalstiden ..... 45
  - 4.4.1 Hyrköpsavgiften ..... 45
  - 4.4.2 Hyresrättsliga regler som ska gälla för nyttjanderätten ..... 50
  - 4.4.3 Förbud mot sparande till köpeskillingen hos hyrsäljaren ..... 53
- 4.5 Övergång av hyrköpsavtalet ..... 54
  - 4.5.1 Möjlighet för hyrköparen att överlåta avtalet ..... 54
  - 4.5.2 Partsbyte på hyrsäljarens sida ..... 56
  - 4.5.3 Rättigheters bestånd enligt hyrköpsavtalet vid exekutiv försäljning ..... 57
- 4.6 Hyrköpsavtalets upphörande ..... 59
  - 4.6.1 Hyrköpsavtalets upphörande och parternas skyldigheter vid avtalstidens slut ..... 59

4.6.2 Parternas möjlighet att säga upp ett hyrköpsavtal i förtid ... 61
4.7 Tvistlösningsfrågor ... 63
5 Förbättringar av systemet med ägarlägenheter ... 65
5.1 Föreläggande om att sälja ägarlägenheten vid allvarlig misskötsamhet i boendet ... 65
5.2 Samfällighetsföreningens rätt till tillträde för tillsyn och arbete ... 74
5.3 Fastighetsägarens rätt till tillträde till uthyrd ägarlägenhet i samband med försäljning ... 75
6 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser ... 76
7 Konsekvenser ... 78
7.1 Hyrköp av bostad ... 78
7.2 Förslagen avseende ägarlägenheter ... 80
8 Författningskommentar ... 83
8.1 Förslaget till lag om hyrköp av bostad ... 83
8.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken ... 106
8.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ... 112
8.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter ... 116
8.5 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) ... 121
8.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ... 122
8.7 Förslaget till lag om ändring i lagen (2026:000) om hyrköp av bostad ... 123
Bilaga 1 Sammanfattning av betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83) i relevanta delar ... 125
Bilaga 2 Betänkandets lagförslag i relevanta delar ... 131
Bilaga 3 Förteckning över remissinstanser ... 149

# 1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om hyrköp av bostad,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter,
5. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
6. lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt,
7. lag om ändring i lagen (2026:000) om hyrköp av bostad.

# 2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

## 2.1 Förslag till lag om hyrköp av bostad

Härigenom föreskrivs följande.

**Lagens tillämpningsområde**

**1 §** Denna lag är tillämplig på avtal om hyrköp av bostad som innebär att en hyrsäljare

1. gör en utfästelse till en privatperson (hyrköpare) att denne har rätt att köpa en fastighet, tomträtt eller bostadsrätt, som är avsedd att vara hyrköparens bostad, senast vid en viss tidpunkt (option), och
2. upplåter bostaden till nyttjande åt hyrköparen mot ersättning till dess att rätten att köpa utnyttjas eller löper ut.

**Avtalsvillkor som avviker från lagen**

**2 §** Ett avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyrköparen är utan verkan mot honom eller henne, om inte något annat anges i lagen.

**Information i samband med att hyrköpsavtalet ingås**

**3 §** I rimlig tid innan ett hyrköpsavtal ingås ska hyrsäljaren lämna klar och begriplig information om

1. den bostad som optionen omfattar (hyrköpsobjektet),
2. nyttjanderättsupplåtelsen,
3. optionen, innefattande det pris som hyrköparen har rätt att köpa hyrköpsobjektet för eller, om priset inte ska fastställas i avtalet, beräkningsgrunderna för hur priset ska fastställas samt när den kan göras gällande,
4. hyrköpsavgiften, innefattande villkor om driftskostnader, hur avgiften ska kunna ändras under avtalstiden samt hur och när avgiften ska betalas,
5. hyrköparens sparande till bostadsköpet enligt en sparplan, om villkor om det ska finnas med i hyrköpsavtalet, och
6. hyrköparens rättigheter och skyldigheter i frågor som regleras i denna lag.

**4 §** Den information som ska lämnas enligt 3 § ska anses vara väsentlig vid tillämpning av 10 § tredje stycket marknadsföringslagen (2008:486). Bestämmelserna i 29–36 §§ marknadsföringslagen om marknadsstörningsavgift ska inte tillämpas vid utebliven information.

**Hyrköpsavtalet**

**5 §** Ett hyrköpsavtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av hyrsäljaren och hyrköparen.

Avtalet ska innehålla uppgifter om

1. hyrköpsobjektet,
2. optionen, innefattande priset för hyrköpsobjektet eller beräkningsgrunderna för hur priset ska fastställas och den senaste tidpunkt då hyrköparen har rätt att göra den gällande, och
3. hyrköpsavgiftens storlek, till den del som den inte avser ersättning för driftskostnader.

Ett hyrköpsavtal som inte uppfyller formföreskrifterna i första och andra styckena är ogiltigt.

### Underrättelse om hyrköpsavtalet

**6 §** När ett hyrköpsavtal som avser en fastighet eller tomträtt har ingåtts ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om avtalet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt ska hyrsäljaren i stället underrätta bostadsrättsföreningen. Underrättelsen ska innehålla uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande.

När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten eller bostadsrättsföreningen om det.

### Hyrköpsavgift

**7 §** Hyrköpsavgiften ska bestå av ett bestämt belopp och får därutöver innefatta ersättning för driftskostnaderna för hyrköpsobjektet.

Hyrköpsavgiften får, till den del som den inte avser ersättning för driftskostnader, ändras årligen om det finns villkor i hyrköpsavtalet som anger hur det ska ske.

**8 §** Hyrsäljaren får inte kräva att hyrköparen ska betala hyrköpsavgift för tid före tillträdet till hyrköpsobjektet.

Hyrköpsavtalet får inte innehålla villkor om att hyrköparen med anledning av hyrköpsavtalet ska betala ersättning utöver vad som framgår av denna lag.

### Förbud mot sparande till köpeskillingen hos hyrsäljaren

**9 §** Ett villkor om att hyrköparen ska spara till köpet av hyrköpsobjektet får inte avse sparande hos hyrsäljaren eller hos någon som anses som närstående till denne på ett sådant sätt som anges i 1 kap. 8 eller 9 § årsredovisningslagen (1995:1554).

### Nyttjanderätten till hyrköpsobjektet

**10 §** I fråga om hyrköpsavtalet gäller 12 kap. jordabalken när det gäller bostadslägenhet i tillämpliga delar, om inte något annat föreskrivs i denna lag. Vid tillämpningen ska det som sägs om avtalet, hyresavtalet eller hyresrätten avse hyrköpsavtalet och det som sägs om hyran avse hyrköpsavgiften.

**11 §** Vid tillämpningen av 12 kap. jordabalken på ett hyrköpsavtal ska följande avvikelser gälla.

1. Parterna får avtala om att hyrköpsobjektet ska vara i sämre skick än vad som framgår av 9 § första stycket.

2. Parterna får avtala om att hyrsäljaren inte ska ombesörja sedvanliga reparationer enligt 15 § andra stycket.

3. En make eller sambo får träda i hyrköparens eller dennes dödsbos ställe med stöd av 33 § andra stycket endast om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Ett sådant tillstånd ska lämnas, om hyrsäljaren skäligen kan nöja sig med förändringen.

4. Om hyrköpsavtalet sägs upp i förtid med stöd av 42 § första stycket 1 ska 44 § inte tillämpas, om hyrköparen genom att vid upprepade tillfällen inte betala hyrköpsavgiften i tid har åsidosatt sina skyldigheter enligt hyrköpsavtalet i så hög grad att hyrköpsavtalet skäligen inte bör fortsätta gälla.

**12 §** Följande bestämmelser i 12 kap. jordabalken ska inte gälla för hyrköpsavtalet:

– 3 § om hyrestid,

– 18 a–18 c §§ om upprustningsföreläggande,

– 18 d–18 h §§ om inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten,

– 19, 21 och 22 §§ om hyran,

– 24 a § första stycket om en hyresvärds rätt till ersättning vid minskat bruksvärde samt tredje stycket om prövning av ersättningsskyldighet,

– 35 § om rätt att överlåta hyresrätten för att genom byte få en annan hyresrätt,

– 40 § om hyresnämndens tillstånd till andrahandsupplåtelse,

– 42 § första stycket 6 om förverkande av hyresrätt när det vid upplåtelse av lägenheten i andra hand tas emot hyra som inte är skälig,

– 44 § första stycket i den del som avser deposition hos länsstyrelsen,

– 45–52 §§ om förlängning av hyresavtal,

– 53–55 f §§ om prövning av hyran och andra hyresvillkor,

– 64 § om möjlighet att förelägga en hyresvärd att lämna uppgifter om hyran,

– 65 c § om straffansvar i ett visst fall av otillåten andrahandsupplåtelse, och

– 69 § i den del som avser hyresnämndens uppgift att medla i hyrestvister.

### Information till hyrköparen under avtalstiden

**13 §** Hyrsäljaren ska under den tid hyrköpsavtalet gäller hålla hyrköparen underrättad om omständigheter med anknytning till hyrköpsobjektet som kan ha betydelse för hyrköparen och som hyrsäljaren känner till.

### Övergång av hyrköpsavtalet

**14 §** Om hyrköpsobjektet övergår från hyrsäljaren till en ny ägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare, gäller hyrköpsavtalet även mot denne.

Om hyrköpsobjektet är en fastighet eller tomträtt och överlåtelse sker genom exekutiv försäljning, gäller dock hyrköpsavtalet mot en ny ägare eller tomträttshavare endast under förutsättning att nyttjanderätten enligt hyrköpsavtalet är skyddad med stöd av 12 kap. utsökningsbalken.

Om hyrköpsobjektet är en bostadsrätt och överlåtelse sker genom exekutiv försäljning eller genom tvångsförsäljning, gäller dock hyrköpsavtalet inte mot den som förvärvar bostadsrätten. Hyrköpsavtalet ska inte heller gälla mot bostadsrättsföreningen, om bostadsrätten övergår till bostadsrättsföreningen efter misslyckade försäljningsförsök i enlighet med 8 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614).

### Hyrköpsavtalets upphörande

**15 §** Om hyrköparen köper hyrköpsobjektet upphör hyrköpsavtalet att gälla vid den tidpunkt hyrköparen tillträder som ägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare till hyrköpsobjektet. I annat fall upphör hyrköpsavtalet att gälla vid den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande.

### Påminnelse före avtalstidens slut

**16 §** Hyrsäljaren ska tidigast sex månader och senast tre månader före den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande skriftligen påminna hyrköparen om när optionen senast kan göras gällande och att hyrköpsavtalet upphör i sin helhet om optionen inte tas i anspråk.

En påminnelse ska anses lämnad när den har avsänts i ett rekommenderat brev till hyrköpsobjektets adress eller, om hyrköparen har lämnat uppgift om en annan adress dit meddelanden ska sändas, till den adressen.

**17 §** Om hyrsäljaren inte påminner hyrköparen i rätt tid och hyrköpsavtalet inte har upphört på någon annan grund än att den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande har passerat, ska ett hyresavtal på obestämd tid enligt 12 kap. jordabalken anses ingånget mellan parterna från den tidpunkt då hyrköpsavtalet upphör.

### Överklagande av hyresnämndens beslut

**18 §** Ett beslut av hyresnämnden i fråga om tillstånd att träda i hyrköparens eller dödsboets ställe i hyrköpsavtalet enligt 11 § 3 får överklagas inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Ett överklagande prövas av Svea hovrätt men ska ges in till hyresnämnden.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. Lagen tillämpas inte på avtal som ingåtts före ikraftträdandet.

## 2.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken[1]

*dels* att 3 kap. 5 och 11 §§ och 12 kap. 26 § ska ha följande lydelse,

*dels* att det ska införas fyra nya paragrafer, 3 kap. 11 a–11 c §§ och 4 kap. 6 a §, och närmast före 4 kap. 6 a § införas en ny rubrik av följande lydelse.

| *Nuvarande lydelse* | *Föreslagen lydelse* |
|---|---|
| **3 kap.** | |
| 5 §[2] | |
| Bestämmelserna i 6–*11* §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor: | Bestämmelserna i 6–*11 c* §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor: |
| 1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och | |
| 2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme. | |
| Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomträtt, gäller vad som sägs om fastigheten i stället tomträtten. | |
| 11 §[3] | |
| Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § ska vid användandet av sin del av anläggningen | |
| 1. se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att störningarna inte skäligen bör tålas, och | |
| 2. iaktta allt som fordras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen. | |
| Ägaren ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i första stycket fullgörs också av | |
| 1. personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster, | |
| 2. personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller | |
| 3. personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen. | |
| *Om en ägare åsidosätter sina skyldigheter enligt första eller andra stycket eller om en nyttjanderätts-havare åsidosätter de skyldigheter som enligt samma stycken åligger en ägare, får ägaren till en annan del av anläggningen föra talan mot den förstnämnde ägaren. Om en del av* | |

[1] Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.
[2] Senaste lydelse 2009:180.
[3] Senaste lydelse 2009:180.

*anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, får även föreningen föra talan.*

*11 a §*

*Om en ägare åsidosätter sina skyldigheter enligt 11 § eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som ägaren har enligt samma paragraf, får den som äger en annan del av anläggningen föra talan mot den förstnämnde ägaren. Om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, får även föreningen föra talan.*

*11 b §*

*Om en ägare till en ägarlägenhetsfastighet allvarligt åsidosätter sina skyldigheter enligt 11 § och omständigheterna är sådana att denne skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet, får samfällighetsföreningen föra talan om att ägaren vid vite ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet.*

*Samfällighetsföreningen får föra en sådan talan endast efter beslut av föreningsstämman.*

*En talan ska väckas inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att väcka talan till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet har fått laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.*

*11 c §*

*En talan om utdömande av ett vite som avses i 11 b § förs av samfällighetsföreningen. Vitet får inte*

*dömas ut om ägaren kan visa att denne har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att få ägarlägenhetsfastigheten såld. Försäljningen får inte ske på sådana villkor att det kan antas att ägaren kan behålla sin förfoganderätt till lägenheten.*

**4 kap.**

***Hyrköp av bostad***

*6 a §*
*I lagen (2026:000) om hyrköp av bostad finns bestämmelser om att en fastighetsägare kan utfästa sig att senast vid en viss tidpunkt överlåta en fastighet till en köpare.*

**12 kap.**

26 §[4]

Hyresvärden har på begäran rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn av lägenheten eller hur den används, eller utföra förbättringsarbeten som inte kan skjutas upp utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

*Om lägenheten är belägen inom en ägarlägenhetsfastighet är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid när hyresvärden avser att sälja ägarlägenhetsfastigheten. Hyresgästen är också skyldig att ge en företrädare för samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten i fall som anges i 19 e § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Det som sägs om ägare i den paragrafen gäller då hyresgästen.*

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utföras utan hyresgästens medgivande under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han eller hon fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte påbörjas före den tidpunkt som hyresgästen kunnat säga upp avtalet till, om inte hyresgästen medger det. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som

[4] Senaste lydelse 2024:313.

hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som hyresvärden genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första *eller andra stycket* ska hyresvärden se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada som orsakas genom arbete som avses i *andra* stycket, även om skadan inte beror på dennes försummelse.

I fall som anges i första–*tredje styckena* ska hyresvärden *eller samfällighetsföreningen* se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada som orsakas genom arbete som avses i *tredje* stycket, även om skadan inte beror på dennes försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hyresgästens lägenhet inte besväras av ohyra. Då gäller 17 § andra stycket.

Om hyresgästen inte ger *hyresvärden* tillträde till lägenheten när denne *har rätt till* det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Om hyresgästen inte ger tillträde till lägenheten när denne *är skyldig att göra* det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. Den nya bestämmelsen i 12 kap. 26 § andra stycket första meningen tillämpas även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

## 2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4, 10, 12, 22 och 23 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder[1] ska ha följande lydelse.

| *Nuvarande lydelse* | *Föreslagen lydelse* |
|---|---|

4 §[2]

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

| | |
|---|---|
| | *2 d. pröva tvist enligt 2 som enligt 10 § lagen (2026:000) om hyrköp av bostad är tillämplig på ett hyrköpsavtal eller tvist om övergång av ett hyrköpsavtal enligt 11 § 3 samma lag,* |

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller för-

[1] Lagen omtryckt 1985:660.
[2] Senaste lydelse 2022:1659.

bättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

10 §[3]

| | |
|---|---|
| Uteblir sökanden från ett sammanträde, ska ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3, ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig. | Uteblir sökanden från ett sammanträde, ska ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c*, 2 d* eller 3, ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig. |

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, ska ärendet avskrivas. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

12 §[4]

Nämnden ska klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, ska nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

| | |
|---|---|
| Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivas. | Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c*, 2 d* eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivas. |

22 §[5]

| | |
|---|---|
| Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som | Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som |

[3] Senaste lydelse 2012:980.
[4] Senaste lydelse 2012:980.
[5] Senaste lydelse 2018:785.

avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, *2 d,* 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, *eller*
7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken,
7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304)*, eller*
*8. tillstånd enligt 11 § 3 lagen (2026:000) om hyrköp av bostad.*

Bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen (2017:900) om ändring av beslut tillämpas inte i nämndernas verksamhet.

23 §[6]

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i
– 12 kap. 70 § jordabalken,
– 6 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,
– 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
– 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
– 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), *och*
– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),
– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt*, och*
*– 18 § lagen (2026:000) om hyrköp av bostad*.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,
3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,
4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

[6] Senaste lydelse 2024:314.

5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619),

8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,

9. stadfäst en förlikning, eller

10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

## 2.4 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter[1]

*dels* att 19 a § ska ha följande lydelse,

*dels* att det ska införas fem nya paragrafer, 19 b–19 e §§ och 51 a §, och närmast före 51 a § en ny rubrik av följande lydelse.

| *Nuvarande lydelse* | *Föreslagen lydelse* |
|---|---|
| | 19 a §[2] |
| Bestämmelserna i andra–*fjärde* styckena tillämpas när | Bestämmelserna i andra *och tredje* styckena *och 19 b–19 d §§* tillämpas när |

1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter,
2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme,
3. en del av anläggningen ingår i en samfällighet, och
4. samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

En medlem i föreningen ska följa de regler som kan finnas i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten.

Medlemmen ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i andra stycket fullgörs också av

1. personer som hör till medlemmens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster,
2. personer som medlemmen har inrymt i sin del av anläggningen, eller
3. personer som för medlemmens räkning utför arbete i medlemmens del av anläggningen.

*Om en medlem åsidosätter sina skyldigheter enligt andra eller tredje stycket eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som enligt samma stycken åligger en medlem, får föreningen föra talan mot medlemmen.*

*19 b §*

*Om en medlem åsidosätter sina skyldigheter enligt 19 a § andra eller tredje stycket eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som medlemmen har enligt samma bestämmelser, får*

[1] Lagen omtryckt 1987:128.
[2] Senaste lydelse 2009:184.

*samfällighetsföreningen föra talan mot medlemmen.*

*19 c §*

*Om en medlem som är ägare till en ägarlägenhetsfastighet allvarligt åsidosätter sina skyldigheter enligt 19 a § andra eller tredje stycket och omständigheterna är sådana att denne skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet, får samfällighetsföreningen föra talan om att medlemmen vid vite ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet.*

*Samfällighetsföreningen får föra en sådan talan endast efter beslut av föreningsstämman.*

*En talan ska väckas inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att väcka talan till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet har fått laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.*

*19 d §*

*En talan om utdömande av ett vite som avses i 19 c § förs av samfällighetsföreningen. Vitet får inte dömas ut om medlemmen kan visa att denne har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att få ägarlägenhetsfastigheten såld. Försäljningen får inte ske på sådana villkor att det kan antas att den uteslutna medlemmen kan bibehålla sin förfoganderätt till lägenheten.*

*19 e §*

*Företrädare för en samfällighetsförening har rätt att få tillträde till*

*en ägarlägenhetsfastighet när det behövs för tillsyn av egendom som föreningen förvaltar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Föreningen ska se till att ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte orsakas större olägenhet än nödvändigt.*

*Om ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte ger tillträde till lägenheten när denne är skyldig att göra det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.*

***Talan mot en medlem om försäljning av ägarlägenhetsfastighet***

*51 a §*
*Ett beslut av föreningsstämman om att föra talan mot en medlem om att medlemmen ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet är giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har röstat för det, om det inte har bestämts mer långtgående villkor i stadgarna.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

## 2.5 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)
*dels* att 9 kap. 10 § ska ha följande lydelse,
*dels* att det ska införas en ny paragraf, 7 kap. 10 a §, av följande lydelse.

| *Nuvarande lydelse* | *Föreslagen lydelse* |
|---|---|
| | **7 kap.** |
| | *10 a §* |
| | *I lagen (2026:000) om hyrköp av bostad finns bestämmelser om att en bostadsrättshavare kan upplåta sin bostadsrätt i andra hand för självständigt brukande till en hyrköpare under den tid som en utfästelse att överlåta bostadsrätten till hyrköparen gäller.* |
| | **9 kap.** |
| | 10 §[1] |
| Lägenhetsförteckningen *skall* för varje lägenhet ange | Lägenhetsförteckningen *ska* för varje lägenhet ange |
| 1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, | |
| 2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen, | |
| 3. bostadsrättshavarens namn, samt | |
| 4. insatsen för bostadsrätten. | |
| Uppgifterna *skall* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt. | Uppgifterna *ska* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt. |
| *Underrättas* föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller *ändras* någon uppgift i förteckningen, *skall* detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt *skall* en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. | *Om* föreningen *underrättas* om att en bostadsrätt pantsatts eller *om* någon uppgift i förteckningen *ändras*, *ska* detta genast antecknas. *Detsamma gäller om föreningen underrättas om att ett hyrköpsavtal enligt lagen (2026:000) om hyrköp av bostad gäller för bostadsrätten.* Vid överlåtelse av bostadsrätt *ska* en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. |
| Dagen för anteckningen *skall* anges. | Dagen för anteckningen *ska* anges. |

[1] Senaste lydelse 2004:247.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

## 2.6 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

| *Nuvarande lydelse* | *Föreslagen lydelse* |
|---|---|
| 8 §[1] | |
| *Beslut* av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om | *Ett beslut* av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, *2 d,* 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på *en* ansökan om |
| 1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken, | |
| 2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken, | |
| 3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken, | |
| 4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, *eller* | 4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, |
| 5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304). | 5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304)*, eller* |
| | *6. tillstånd enligt 11 § 3 lagen (2026:000) om hyrköp av bostad*. |

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.



[1] Senaste lydelse 2012:981.

## 2.7 Förslag till lag om ändring i lagen (2026:000) om hyrköp av bostad

Härigenom föreskrivs att 6 § lagen (2026:000) om hyrköp av bostad ska ha följande lydelse.

| *Lydelse enligt förslaget i 2.1* | *Föreslagen lydelse* |
|---|---|
| 6 § | |
| När ett hyrköpsavtal som avser en fastighet eller tomträtt har ingåtts ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om avtalet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt ska hyrsäljaren i stället underrätta *bostadsrättsföreningen.* Underrättelsen ska innehålla uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande. | När ett hyrköpsavtal som avser en fastighet eller tomträtt har ingåtts ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om avtalet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt ska hyrsäljaren i stället underrätta *Lantmäteriet för anteckning i bostadsrättsregistret*. Underrättelsen ska innehålla uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande. |
| När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten eller *bostadsrättsföreningen* om det. | När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten eller *Lantmäteriet* om det. |

Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.

# 3 Ärendet och dess beredning

Regeringen gav i maj 2023 en särskild utredare i uppdrag att föreslå dels en ny modell för hyrköp av bostäder, dels en utvidgning av systemet med ägarlägenheter. Utredningen överlämnade i december 2024 slutbetänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83). En sammanfattning av betänkandet i nu relevanta delar finns i *bilaga 1*. Utredningens lagförslag i dessa delar finns i *bilaga 2*.

Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissyttrandena finns tillgängliga på regeringens webbplats (regeringen.se) och i lagstiftningsärendet (Ju2024/02556).

I denna lagrådsremiss behandlas betänkandets förslag om en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder samt några förslag om ändringar i regelverket för ägarlägenheter. Övriga förslag, bl.a. om en lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter, bereds vidare i Regeringskansliet.

# 4 Hyrköp av bostad – en ny väg in på bostadsmarknaden

## 4.1 En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder ska införas

**Regeringens förslag**

Det ska införas en lag om hyrköp av bostäder. Lagen ska reglera sådana avtal som innebär att en nyttjanderätt till en bostad upplåts, med en rätt för nyttjanderättshavaren att köpa bostaden inom en viss tid.

### Utredningens förslag

Förslaget från utredningen stämmer överens med regeringens.

### Remissinstanserna

Ett antal remissinstanser, däribland *Boverket*, *Fastighetsägarna Sverige* och samtliga länsstyrelser, tillstyrker förslaget. Flera av dem framför att förslaget kan bidra till att sänka trösklarna för hushåll som önskar ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Majoriteten av övriga remissinstanser har inte någon invändning mot förslaget.

Ett antal remissinstanser avstyrker förslaget. *Fastighetsmäklarförbundet*, *Fastighetsmäklarinspektionen* och *Mäklarsamfundet* ser en risk för att hyrköpsmodellen kommer att användas utan inblandning av fastighetsmäklare och befarar att det kan utnyttjas i penningtvättssammanhang. *Hyresgästföreningen* anser att förslaget har ett för svagt konsumentskydd och att konsumenten löper en alltför stor risk i de fall då den inte har möjlighet att utnyttja sin rätt att köpa bostaden. *Sveriges advokatsamfund* anser att de

skattemässiga och kommersiella effekterna av förslaget behöver analyseras mer djupgående innan det kan genomföras.

Några remissinstanser, däribland *Hyresgästföreningen, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* och *Villaägarnas Riksförbund,* menar att uttrycket hyrköp är missvisande då ett hyrköpsavtal inte utgör ett traditionellt hyresavtal enligt 12 kap. jordabalken. *Stockholms tingsrätt* framför att uttrycket är mindre lämpligt då lagen inte reglerar själva köpet av bostaden.

*Hyres- och arrendenämnden i Göteborg*, *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* och *Mäklarsamfundet* framför att det redan finns flera olika regelverk vad gäller nyttjanderätt till bostad och att ett nytt regelverk gör rättsområdet ännu mer svåröverskådligt.

Flera remissinstanser, däribland *Bofrämjandet*, *Bostadsrätterna*, *Byggföretagen*, *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet, Kungl. Tekniska högskolan*, *OBOS AB, Sveriges advokatsamfund* och *Sveriges Kommuner och Regioner*, anser att det hade varit fördelaktigt om utredningen hade fått ett bredare uppdrag avseende olika boköpsmodeller, även innefattande så kallade delägarköp av bostad.

### Skälen för regeringens förslag

Den svenska bostadsmarknaden har under en längre tid präglats av stigande bostadspriser, framför allt i storstadsområden och i städer med hög befolkningstillväxt. Under en längre period har priset på bostäder ökat mer än vad hushållens inkomster har gjort. Det har därför blivit allt svårare för många att finansiera ett bostadsköp.

För att göra det möjligt att köpa en bostad trots att den bostadssökande inte klarar att ta sig över det som ofta beskrivs som den första tröskeln, nämligen finansieringen av en kontantinsats, har det utvecklats olika boköpsmodeller för personer som vill in på den ägda bostadsmarknaden. Modellerna är avsedda att möjliggöra en omedelbar tillgång till den bostad som hushållet önskar bo i men inte har råd att köpa med en gång.

En sådan modell är det som av en del aktörer på bostadsmarknaden benämns hyrköp av bostad. Med hyrköp åsyftas i regel att en person hyr en bostad under en i förväg bestämd hyresperiod, med rätt att köpa den när hyresperioden löper ut. Under tiden som avtalet löper betalar personen för nyttjanderätten till bostaden. Om han eller hon sedan väljer att köpa bostaden ingår parterna ett överlåtelseavtal enligt de villkor, exempelvis i fråga om bostadens pris, som parterna vid avtalsperiodens början kommit överens om. Det är således inte fråga om ett avbetalningsköp eller att personen stegvis köper bostaden.

Hyrköp erbjuds på bostadsmarknaden både som en finansieringslösning och som ett sätt för bostadsutvecklare att nå fler potentiella köpare. Exempelvis vid nyproduktion av bostadsrätter kan bostadsutvecklaren avsätta en del av bostadslägenheterna för hyrköp. På en mer osäker bostadsmarknad kan det vara en lösning när det finns bostadsrätter kvar som ännu inte har sålts vid inflyttning, för att undvika att bostäder som är tilltänkta för försäljning blir stående tomma. Hyrköp av bostäder är ett relativt nytt fenomen på den svenska bostadsmarknaden och uttrycket hyrköp används för olika former av avtalsmodeller som utgör insteg till den ägda bostadsmarknaden. Det saknas alltså en klar definition av vilken avtalskonstruktion som avses.

Hyrköp av bostäder erbjuder flera fördelar för den som önskar köpa sitt boende. Den uppenbara fördelen är att hushållet inte behöver ha sparat ihop lika mycket pengar för att få tillträde till bostaden som vid ett traditionellt köp. Den enskilde får också möjlighet att bo i en bostad innan han eller hon bestämmer sig för att köpa den. Särskilt på en mer osäker bostadsmarknad kan det finnas hushåll som vill avvakta med ett bostadsköp och se hur marknaden utvecklar sig. Under den tid som hyrköpsavtalet löper har den boende möjlighet att sköta ett strukturerat sparande och ha en tydlig ekonomisk plan för ett kommande förvärv av bostaden, vilket skapar förutsättningar för ett väl genomtänkt beslut vid tidpunkten då han eller hon enligt avtalet får köpa bostaden. För fastighetsutvecklare som uppför nya bostäder innebär modellen att bolagen kan nå andra potentiella köpare än de som nås vid mer traditionella försäljningar och upplåtelser av bostäder. Det kan också vara ett sätt att nå potentiella köpare och generera intäkter på en svalare bostadsmarknad då försäljning av bostäder blir svårare och en fastighetsutvecklare riskerar att inte kunna sälja sitt fastighetsbestånd.

Samtidigt som hyrköp av bostäder har flera fördelar och fyller en funktion på dagens bostadsmarknad saknas det särskilda regler för denna typ av avtal. Avsaknaden av regler innebär att variationerna på avtal kan vara stora, vilket både kan göra det svåröverskådligt för den enskilde och svårare för honom eller henne att förstå de olika aspekterna av ett enskilt avtal. En avsaknad av ett tydligt ramverk som sätter gränserna för vad avtalstypen kan innebära för den enskilde riskerar också att öppna upp för oseriösa aktörer på marknaden som drar nytta av privatpersoners behov av bostäder och marknadsför avtalsmodeller som innebär ofördelaktiga villkor. För bostadsbolagen kan avsaknaden av ett regelverk bland annat innebära en svårighet att finansiera projekt som innefattar hyrköp av bostäder, då banker och andra kreditinstitut kan ha en avvaktande inställning till modellen. Det innebär också att bolagen måste förhålla sig till befintliga regler i jordabalken som i vissa delar inte är anpassade för hyrköpsmodellen. Exempelvis saknas det möjlighet att utfärda rättsligt bindande utfästelser avseende överlåtelse av fastigheter och tomträtter (se vidare avsnitt 4.3.1). Vidare fungerar reglerna om bruksvärdeshyra mindre väl för hyrköpsmodellen då hyran i princip inte kan återspegla den affärsmässiga risk som bolaget tar genom att åta sig att sälja en bostad till ett förutbestämt pris.

Mot bakgrund av vikten av ett gott konsumentskydd vid bostadsförvärv samt möjligheten för bostadsbolagen att utveckla sin verksamhet och på så sätt utveckla bostadsmarknaden, anser regeringen att det finns behov av en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder. Med en lagreglerad modell som sätter ramarna för hur avtal ska utformas och vilka rättigheter respektive skyldigheter parterna har i en sådan avtalsrelation kan både ett gott konsumentskydd och en legitimitet för hyrköp som avtal och som ett alternativ till mer traditionella bostadsöverlåtelser uppnås. Det innebär förvisso, såsom *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg*, *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* och *Mäklarsamfundet* framför, att det införs ytterligare regler som i visst avseende reglerar hyra av bostad. Att det finns flera olika hyresrättsliga regelverk gör att rättsområdet kan upplevas mer svåröverskådligt. Hyrköp är dock en särskild form av nyttjanderätt där det finns ett behov av regler som är anpassade för den avtalsmodellen, vilket motiverar behovet av lagstiftningen. Vidare anser regeringen, till skillnad från de synpunkter som *Hyresgästföreningen* respektive *Sveriges advokatsamfund* framför, att för-

slaget innefattar ett gott konsumentskydd och utgör en rimlig avvägning mellan parternas respektive intressen vid hyrköpsavtal, samt att utredningen har belyst förslagets kommersiella effekter på ett tillräckligt sätt (se vidare avsnitt 7.1).

Flera remissinstanser, däribland *Hyresgästföreningen, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Stockholms tingsrätt* och *Villaägarnas Riksförbund,* anser att begreppet hyrköp är missvisande eftersom det inte är fråga om hyra av bostad i enlighet med 12 kap. jordabalken samt att lagen inte reglerar köpet av bostaden. Även om ett hyrköpsavtal enligt förslaget innebär en annan form av nyttjanderätt än hyra enligt 12 kap. jordabalken innebär hyrköpsavtalet alltjämt det som i vardagligt tal benämns hyra av en bostad, men med delvis andra regler än jordabalken, med en möjlighet för nyttjanderättshavaren att köpa bostaden vid en viss tidpunkt. Termen hyrköp är alltså rättvisande. Eftersom hyrköpsavtal utgör en särskild typ av avtal är det lämpligt att bestämmelserna regleras i en särskild lag om hyrköp av bostäder (nedan benämnd hyrköpslagen).

*Fastighetsmäklarförbundet*, *Fastighetsmäklarinspektionen* och *Mäklarsamfundet* uttrycker en farhåga att hyrköpsmodellen kommer användas utan inblandning av fastighetsmäklare och att det kan utnyttjas i t.ex. penningtvättssammanhang.

Riskerna för penningtvätt när det gäller fastighetstransaktioner i allmänhet ska inte underskattas. Fastighetsmäklare är verksamhetsutövare enligt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och har därmed en viktig roll i arbetet mot att förhindra penningtvätt. Det kan konstateras att det vid överlåtelse av bostäder inte finns något krav på användning av fastighetsmäklare men att många bostadsutvecklare ändå väljer att använda sig av mäklare, t.ex. vid försäljning av nyproducerade bostäder. Av det skälet är det enligt regeringen ett rimligt antagande att fastighetsmäklare som regel kommer användas även i samband med att hyrköpsavtal ingås, för att nå den kundgrupp som kan utgöra tänkbara hyrköpare. Däremot kan den föreslagna regleringen, som remissinstanserna är inne på, innebära att fastighetsmäklare inte i lika stor utsträckning som annars anlitas i samband med själva köpet av bostaden. I sådana situationer gäller dock fortfarande att ett kreditinstitut, vanligtvis en bank, i regel kan antas vara involverat vid överlåtelsen, vilka liksom fastighetsmäklare är verksamhetsutövare enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Det finns inte skäl att tro att bostadsöverlåtelser inom ramen för ett hyrköpsavtal kommer att användas för penningtvätt i större omfattning än andra bostadsöverlåtelser.

Det kan konstateras att det utöver hyrköp och vanliga köp förekommer även andra former av avtalsmodeller för förvärv av bostäder på bostadsmarknaden. Den föreslagna lagen bör enbart omfatta sådana avtal som innebär att en nyttjanderätt till en bostad upplåts, med möjlighet för nyttjanderättshavaren att köpa bostaden inom en viss tid. Några remissinstanser, däribland *Bofrämjandet*, *Bostadsrätterna*, *Byggföretagen*, *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet, Kungl. Tekniska högskolan*, *OBOS AB, Sveriges advokatsamfund* och *Sveriges Kommuner och Regioner*, anser att det hade varit fördelaktigt om utredningen också hade fått i uppdrag att utreda så kallade delägarköp. Med delägarköp avses i sammanhanget ett arrangemang där en köpare förvärvar en del av en bostad med en option att inom en viss

tidsperiod köpa resten av bostaden. Under den tid som bostaden ägs gemensamt nyttjas den som bostad av köparen och han eller hon betalar i regel en ersättning till den andra delägaren för nyttjandet av den del av bostaden som ägs av denne. Regeringen konstaterar att det är positivt med samtliga modeller som kan bidra till att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för enskilda och att det allt eftersom får övervägas behov av nya lagstiftningsåtgärder. Regeringen följer utvecklingen och kan komma att återkomma till frågan i ett senare sammanhang.

## 4.2 Hyrköpslagens tillämpningsområde

### 4.2.1 Lagen ska ange ramarna för hyrköp

**Regeringens förslag**

Lagen om hyrköp av bostad ska ange ramarna för hyrköp och slå fast de grundläggande formella förutsättningarna för utformningen av sådana hyrköp. Avtalsvillkoren ska kunna utformas fritt av parterna, med vissa begränsningar till skydd för hyrköparen.

**Utredningens förslag**

Förslagen från utredningen stämmer överens med regeringens.

**Remissinstanserna**

Samtliga remissinstanser tillstyrker eller har inte någon invändning mot förslagen. *Bodil Fastigheter, Einar Mattsson AB* och *OBOS AB* framhåller att det är särskilt positivt att modellen ges en bred tillämpning och att lagen föreslås lämna utrymme för ett stort mått av avtalsfrihet mellan parterna.

**Skälen för regeringens förslag**

Syftet med ett hyrköpsavtal är att möjliggöra en privatpersons framtida köp av en bostad. Hyrköpsavtalet fungerar alltså som ett slags föravtal till det faktiska köpet. Avtalsförhållandet fram till dess att antingen ett köp kommer till stånd eller avtalsförhållandet upphör av någon annan orsak måste med den utgångspunkten regleras på ett ändamålsenligt sätt.

Ett hyrköpsavtal kan få stor ekonomisk betydelse för en privatperson. Det medför ett behov av ett grundläggande skydd för hyrköparen, både vid avtalets ingående och under den tid som avtalsförhållandet löper. Samtidigt bör lagens modell kunna användas vid många olika slags hyrköpsavtal, avseende såväl befintliga bostäder som nyproducerade sådana. Bostäderna kan skilja sig mycket åt i fråga om skick och behov av underhåll. De faktiska förutsättningarna kan därmed variera mellan olika avtal. Olika bostadsbolag kan också ha olika affärsmodeller som kan påverka hur de önskar utforma ett hyrköpserbjudande.

Det är mot den bakgrunden ändamålsenligt att hyrköpslagen bestämmer en yttre ram för utformningen av hyrköpsavtalen. Den yttre ramen bör avse formkrav för avtalet och vissa grundläggande skyddsbestämmelser för

hyrköparen. Inom denna ram bör det råda ett stort mått av avtalsfrihet, exempelvis avseende pris och inom vilken tid bostaden kan förvärvas, för att hyrköp ska kunna erbjudas av skilda aktörer – hyrsäljare – utifrån deras olika affärsmodeller.

Det är ett rimligt antagande att i de allra flesta fall kommer ett avtal om hyrköp av bostad ingås mellan en näringsidkare som hyrsäljare och en konsument som hyrköpare. För att säkerställa ett gott konsumentskydd bör hyrköpslagen ställa upp tvingande regler till hyrköparens förmån. Däremot bör parterna vara fria att avtala om mer förmånliga villkor för hyrköparen än vad lagen föreskriver.

### 4.2.2 Lagen ska vara tillämplig på hyrköp av bostäder

**Regeringens förslag**

Bostäder som kan bli föremål för hyrköpsavtal enligt lagen ska vara privatbostäder i form av bostadsrätter, ägarlägenheter och småhus. Både bostäder belägna på mark som innehas med äganderätt och mark som innehas med tomträtt ska omfattas.

Lagen ska inte omfatta upplåtelse av bostadsrätt från en bostadsrättsförening.

**Utredningens förslag**

Förslaget från utredningen stämmer delvis överens med regeringens. Utredningen föreslår att lagen enbart ska vara tillämplig på hyrköpsavtal som ingås mellan en näringsidkare och en konsument. Utredningen föreslår inte att lagen ska vara tillämplig på hyrköpsavtal som ingås beträffande bostäder som är uppförda på mark som innehas med tomträtt.

**Remissinstanserna**

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det. *Riksbyggen* väcker frågan om vilka konsekvenser ett näringsförbud skulle få för hyrköpsavtalet och parterna. *Bodil Fastigheter, Einar Mattsson AB* och *Fastighetsägarna Sverige* anser att även småhus belägna på mark som innehas med tomträtt ska omfattas.

**Skälen för regeringens förslag**

*Parterna till ett hyrköpsavtal*

Hyrköp förekommer avseende olika typer av objekt och i skilda affärsmässiga sammanhang. Hyrköpsavtal gällande fastigheter och andra lokaler kan förekomma mellan olika företag.

Utredningen föreslår att lagen enbart ska vara tillämplig på avtal mellan en näringsidkare och konsument. Regeringen instämmer i att det är i en sådan avtalsrelation som det finns störst behov av att reglera hyrköpsmodellen. Det beror på att näringsidkaren typiskt sett har ett övertag i förhållande till konsumenten i fråga om kunskap och möjligheter att styra avtalets utformning. Det är också ett rimligt antagande att i de allra flesta

fall kommer avtal om hyrköp av bostad ingås mellan näringsidkare och en konsument. Samtidigt förekommer hyrköpsavtal i olika sammanhang och i olika partskonstellationer. Utredningens förslag utgår från att den som ingår ett enstaka hyrköpsavtal som hyrsäljare därigenom blir näringsidkare. Så är emellertid inte fallet. Genom att begränsa lagens tillämpningsområde till avtal mellan en näringsidkare och en konsument skulle det skapas en ordning där det kan finnas hyrköpsavtal som inte omfattas av lagen, vilket inte är avsikten. Hyrköpslagen bör därför omfatta även sådana avtal där hyrsäljaren inte är en näringsidkare.

*Riksbyggen* väcker frågan hur ett näringsförbud enligt lagen (2014:836) om näringsförbud skulle påverka ett hyrköpsavtal där hyrsäljaren är en näringsidkare. Näringsförbud utgör en sanktion som åläggs en fysisk person som på något sätt grovt har åsidosatt sina skyldigheter i den näringsverksamhet som han eller hon bedrivit själv eller tillsammans med andra. Regeringen konstaterar att ett näringsförbud inte ska hanteras annorlunda i en situation när näringsidkaren är part i ett hyrköpsavtal än när det är fråga om annan näringsverksamhet. Om näringsidkaren är en juridisk person torde ett näringsförbud ofta inte innebära någon påverkan på hyrköpsavtalet då näringsidkarens verksamhet fortsätter utan den person som ålagts näringsförbud. Om näringsidkaren är en fysisk person innebär ett näringsförbud att han eller hon inte får fortsätta att bedriva näringsverksamhet. Den som har fått näringsförbud får dock meddelas undantag från förbudet under en begränsad tid om det behövs för att avveckla en näringsverksamhet. En enskild näringsidkare som får näringsförbud kan därmed ges möjlighet att få viss tid på sig för att t.ex. överlåta verksamheten, varför ett hyrköpsavtal skulle kunna överlåtas till en annan part som träder in som hyrsäljare i avtalet och avtalet består i övrigt oförändrat (se avsnitt 4.5.2).

*Vilken typ av bostad som ett hyrköpsavtal kan avse*

För att det ska vara fråga om ett hyrköpsavtal enligt den föreslagna lagen bör avtalet avse en bostad åt en privatperson. Bostaden kan vara en bostadsrättslägenhet, en ägarlägenhet eller ett småhus.

Utredningen gör bedömningen att lagen inte bör omfatta småhus som är uppförda på mark som innehas med tomträtt. Som skäl för bedömningen anger utredningen att tomträtter med småhus som regel innehas av privatpersoner och hyrköpsavtal mellan två privatpersoner, enligt utredningens förslag, faller utanför lagens tillämpningsområde. Utredningen menar också att en option som avser en sådan bostad blir ekonomiskt svåröverblickbar för hyrköparen med hänsyn till den tomträttsavgäld som omförhandlas med jämna mellanrum och som påverkar marknadsvärdet på tomträtten.

Som utredningen för fram blir tomträttsavgälden en ekonomisk komponent i hyrköpsavtalet för parterna att beakta och ta ställning till. Samtidigt bör ett hyrköpsavtal avseende en bostad belägen på mark med tomträtt inte nödvändigtvis föranleda några särskilda risker för en hyrköpare jämfört med en köpare som förvärvar en sådan bostad på annat sätt. Dessutom saknas det anledning att göra skillnad på olika typer av bostäder som är belägna på mark som är upplåten med tomträtt. Exempelvis påverkar en höjd tomträttsavgäld den enskilde bostadsinnehavarens kostnader för bostaden oavsett om han eller hon bor i ett småhus eller i en bostadsrättslägenhet. Regeringen anser därför, i likhet med vad *Bodil Fastigheter,*

*Einar Mattsson AB* och *Fastighetsägarna Sverige* framför, att det inte finns tillräckliga skäl att utesluta småhus belägna på mark som innehas med tomträtt från den föreslagna lagens tillämpningsområde.

Regeringen konstaterar att det beträffande upplåtelser av bostadsrätt redan finns bestämmelser om förhandsavtal och hyresgästs rätt att förvärva. Upplåtelse av bostadsrätt bör därför inte omfattas av lagen om hyrköp av bostad.

## 4.3 Hyrköpsavtalet

### 4.3.1 Hyrköparen ska ha rätt att köpa bostaden

**Regeringens förslag**

En utfästelse om att i framtiden överlåta en fastighet eller tomträtt ska kunna göras med bindande verkan, om utfästelsen görs inom ramen för ett hyrköpsavtal enligt hyrköpslagen.

Ett hyrköpsavtal ska innehålla en option för hyrköparen att inom en angiven tid köpa bostaden. Priset för bostaden eller beräkningsgrunderna för fastställande av priset ska regleras i hyrköpsavtalet.

Optionen ska vara tidsbegränsad.

**Utredningens förslag**

Förslaget från utredningen stämmer delvis överens med regeringens. Enligt utredningen ska grunderna för fastställande av priset för bostaden kunna innebära en överenskommelse om att det ska bestämmas till ett pris som motsvarar marknadsvärdet för bostaden vid tidpunkten för köpet. Utredningen föreslår också att den senaste tiden för utnyttjande av optionen ska kunna knytas till andra faktorer än en viss tidpunkt, exempelvis tiden för anställningen i ett bolag.

**Remissinstanserna**

De flesta remissinstanser tillstyrker förslaget eller har inte någon invändning mot det. *Svea hovrätt* ifrågasätter om ett framtida marknadsvärde som pris för bostaden uppfyller de krav på tydlighet och förutsebarhet som bör ställas på ett hyrköpsavtal. Svea hovrätt ifrågasätter också om fristen för utnyttjande av optionen bör kunna avgöras av andra faktorer än en bestämd tidpunkt, såsom exempelvis anställning i ett visst bolag. *Svenska Bankföreningen* befarar att olika prissättningsmodeller innebär att det kan bli svårt för en hyrköpare att jämföra olika hyrköpsavtal och bedöma om han eller hon kommer att kunna finansiera köpet. *Sveriges allmännytta* ställer sig tveksam till att lagen inte begränsar hur lång optionstiden får vara och befarar att det kan leda till hyrköpsavtal utan reella avsikter att förverkliga köpet.

**Skälen för regeringens förslag**

I fråga om fastigheter är det i dag inte möjligt att utfärda en rättsligt bindande utfästelse om att i framtiden överlåta en fastighet (se bl.a. rättsfallen NJA 1977 s. 509, NJA 2002 s. 467 och NJA 2020 s. 723). Detsamma gäller för tomträtter (se 13 kap. 7 § jordabalken). Det är däremot möjligt att ingå bindande avtal om framtida överlåtelse av en bostadsrätt. Det krävs då att avtalet är skriftligt (se rättsfallen NJA 1992 s. 66 och NJA 2001 s. 75).

De aktörer som i dag erbjuder hyrköpsavtal avseende fast egendom har valt att göra utfästelser om överlåtelse av en fastighet, trots att utfästelsen inte kan göras gällande rättsligt. Hyrsäljaren åtar sig normalt sett att betala ett slags vite för det fall hyrsäljaren inte skulle stå fast vid sin utfästelse. För att säkra hyrköparens rätt att köpa bostaden bör det vara möjligt att, även när det gäller en fastighet eller tomträtt, göra en bindande utfästelse om en framtida försäljning.

Priset för bostaden är en av de viktigaste frågorna med avseende på skyddet för hyrköparen. Priset behöver därför fastställas så gott det är möjligt redan vid hyrköpsavtalets ingående. I vissa situationer och särskilt vid längre optionstider kan det dock vara nödvändigt att inte från början ange ett bestämt belopp. Hänsyn bör kunna tas till exempelvis ett marknadsindex eller en viss angiven procentsats, så länge det framgår av avtalet på ett klart och tydligt sätt hur köpeskillingen kommer att bestämmas den dag då hyrköparen utnyttjar optionen. Det öppnar upp för att hyrköpserbjudanden från olika hyrsäljare kan se olika ut, och innebär förvisso fler aspekter för den hyrköpare som vill jämföra olika erbjudanden, något som *Svenska Bankföreningen* påtalar. Den flexibiliteten är dock motiverad för att hyrköpsmodellen ska kunna användas av bostadsbolag med olika affärsmodeller och på så sätt nå ut till fler potentiella hyrköpare.

Enligt utredningen skulle grunderna för fastställande av priset för bostaden kunna innebära en överenskommelse om att det ska bestämmas ett pris som motsvarar marknadsvärdet vid tidpunkten för köpet.

*Svea hovrätt* ifrågasätter om en sådan grund för fastställande av priset uppfyller de krav på tydlighet och förutsebarhet som bör ställas på hyrköpsavtal. Det kan vara svårt att fastställa tillräckligt objektiva kriterier för en sådan värdering och ett sådant villkor riskerar att leda till tvister mellan parterna. Ett villkor om att det framtida priset ska bestämmas till marknadsvärdet kan inte anses vara tillräckligt tydligt och förutsebart att grunderna för fastställandet av priset därigenom blir fastställt i hyrköpsavtalet. Det är även utan ett sådant villkor möjligt att se till att priset på bostaden justeras på ett sätt som tar hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på bostadsmarknaden, genom att knyta priset till ett boprisindex.

Eftersom avsikten med ett hyrköpsavtal är att hyrköparen ska köpa bostaden bör hyrköpsavtalet och rätten för hyrköparen att köpa bostaden vara tidsbegränsad. Till skillnad från ett avtal om hyra av bostad enligt 12 kap. jordabalken bör hyrköpsavtalet och nyttjanderätten för hyrköparen alltså inte få gälla tills vidare.

*Sveriges allmännytta* väcker frågan om det bör införas en längsta optionstid, och befarar att avsaknaden av en sådan kan leda till hyrköpsavtal utan egentlig avsikt att få till stånd en överlåtelse. Det är dock viktigt att lagen rymmer en flexibilitet och möjlighet för parterna att anpassa hyrköpsavtalet efter förutsättningarna i det enskilda fallet. Vidare bedömer

regeringen att en tidsbegränsning inte skulle utgöra en verkningsfull åtgärd i en sådan situation, eftersom det står parterna fritt att teckna ett nytt hyrköpsavtal när ett tidigare sådant har löpt ut, om parterna önskar det.

Tiden för optionens giltighet bör anges till ett visst slutdatum. Som *Svea hovrätt* är inne på bör den däremot inte få göras beroende av något annat än ett specifikt slutdatum, exempelvis till tiden som en anställning består. Som hovrätten framhåller vore det inte ett tillräckligt tydligt angivande av optionens löptid. Däremot bör det inte uppställas något hinder mot att en option förenas med ett villkor, t.ex. att en anställning består, för att hyrköparen ska kunna utnyttja optionen under dess löptid.

### 4.3.2 Hyrköparen ska ha en nyttjanderätt till bostaden

**Regeringens förslag**

Hyrsäljaren ska under avtalstiden upplåta en nyttjanderätt till bostaden till hyrköparen. Upplåtelsen av nyttjanderätten ska vara begränsad i tiden såtillvida att den gäller så länge som optionen gäller. För nyttjanderätten ska bestämmelserna i 12 kap. jordabalken vara tillämpliga i vissa delar.

#### Utredningens förslag

Förslaget från utredningen stämmer överens med regeringens.

#### Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inte någon invändning mot det. *Hyresgästföreningen* anser att förslaget innebär ett otillräckligt konsumentskydd då 12 kap. jordabalken inte är tillämpligt i dess helhet.

#### Skälen för regeringens förslag

Den bärande idén med ett hyrköpsavtal är att hyrköparen får möjligheten att bo i en bostad under en tid med en rättighet att därefter köpa bostaden. Hyrsäljaren upplåter alltså en nyttjanderätt till bostaden till hyrköparen under avtalstiden. Eftersom avsikten med ett hyrköpsavtal är att hyrköparen vid en viss tidpunkt ska köpa bostaden bör den nyttjanderätt som följer med hyrköpsavtalet regleras utifrån denna utgångspunkt – att hyrköparen antingen kommer att köpa bostaden eller flytta ifrån den. Av det skälet är det också, till skillnad från vad *Hyresgästföreningen* framför, rimligt att nyttjanderätten enligt ett hyrköpsavtal inte omfattas av samma regler som ett sedvanligt bostadshyresavtal enligt 12 kap. jordabalken. Exempelvis bör nyttjanderättsförhållandet upphöra att gälla om optionen inte tas i anspråk av hyrköparen. Eftersom optionen är tidsbegränsad blir därmed också nyttjanderätten tidsbegränsad, vilket skiljer sig från bostadshyresavtal enligt 12 kap. jordabalken som enligt huvudregeln är obegränsade i tiden. Det innebär också ett avsteg från det besittningsskydd som vanligtvis gäller för bostadshyresgäster.

I vissa delar torde dock det hyresrättsliga regelverket fungera väl för den nyttjanderätt som uppkommer inom ramen för ett hyrköpsavtal. Det gäller

till exempel hur och när uppsägning av nyttjanderätten får ske i andra fall än att optionen löper ut, vad som gäller för hyrsäljarens ansvar för skötsel och underhåll av egendomen samt vad som gäller för hyrköparens skyldigheter att vårda bostaden och iaktta skötsamhet. Hyrköparen bör i flera praktiska avseenden ha en motsvarande ställning som en vanlig hyresgäst tills optionen tas i anspråk. Därför bör 12 kap. jordabalken vara tillämpligt i vissa angivna delar på den nyttjanderätt som följer med hyrköpsavtalet. Vilka bestämmelser i 12 kap. jordabalken som bör vara tillämpliga redogörs för i avsnitt 4.4.2.

### 4.3.3 Formkrav

**Regeringens förslag**

Ett hyrköpsavtal ska vara skriftligt och undertecknas av båda parterna. Hyrköpsavtalet ska innehålla följande:

- uppgifter om den bostad som avtalet avser (hyrköpsobjektet)
- en uttrycklig option för hyrköparen att förvärva hyrköpsobjektet från hyrsäljaren
- uppgift om när optionen senast kan göras gällande
- uppgift om det pris eller beräkningsgrunderna för fastställande av det pris som hyrköparen har rätt att förvärva hyrköpsobjektet för enligt optionen
- uppgift om hyrköpsavgiftens storlek i fråga om den del av avgiften som inte innefattar ersättning för driftskostnader.

Ett hyrköpsavtal som inte uppfyller de formföreskrifter som ställs upp i lagen ska vara ogiltigt.

**Utredningens förslag**

Förslaget från utredningen stämmer i huvudsak överens med regeringens. Utredningen föreslår att hyrköpsavtalet ska undertecknas på en pappershandling. Utredningen föreslår också att avtalsvillkor som inte anges skriftligen inte kan göras rättsligt gällande mellan parterna.

**Remissinstanserna**

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det. Flera remissinstanser, däribland *Stockholms tingsrätt* och *Svea hovrätt,* ifrågasätter utredningens förslag att ett hyrköpsavtal som inte uppfyller formkraven ska anses ogiltigt. *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* anser att en sådan situation ska medföra en rätt för hyrköparen att frånträda avtalet och att avtalet i stället ska utgöra ett vanligt hyresavtal som regleras av 12 kap. jordabalken. *Riksbyggen* föreslår i stället en lösning där formaliabrister inte ska kunna göras gällande om mer än två år har förflutit sedan avtalets ingående, i likhet med vad som gäller för ogiltiga bostadsrättsupplåtelser enligt 4 kap. 7 § bostadsrättslagen (1991:614). Riksbyggen ifrågasätter vidare kravet på att ett hyrköpsavtal ska upprättas i fysisk form och undertecknas av båda parter, mot bak-

grund av att det finns förslag om digitala signaturer vid fastighetsöverlåtelser.

*Stockholms tingsrätt* anser att det inte är tydligt i vilken mån villkoren i överlåtelseavtalet måste vara överenskomna mellan parterna vid tidpunkten för ingåendet av hyrköpsavtalet.

### Skälen för regeringens förslag

*Vissa formkrav bör gälla för hyrköpsavtal som omfattas av lagen*

Huvudregeln inom avtalsrätten är att avtal kan ingås formlöst. Det finns emellertid inom flera olika rättsområden formkrav på olika typer av avtal för att ett sådant avtal ska anses bli bindande för parterna. Eftersom ett hyrköpsavtal måste innefatta vissa komponenter är det viktigt att dessa delar tydligt regleras i avtalet. Det bör därmed i lagen anges vilka formkrav som ska gälla för hyrköpsavtal.

*Vilka uppgifter som ett hyrköpsavtal måste innehålla*

I ett hyrköpsavtal bör uppgifter om den bostad som hyrköpsavtalet gäller anges. Det bör vara så detaljerade uppgifter att det tydligt kan identifieras vilken egendom som optionen gäller för. I fråga om fast egendom ska därför fastighetsbeteckning eller motsvarande uppgifter som gör att fastigheten kan identifieras anges. Avseende bostadsrätter bör uppgifter motsvarande vad som ska framgå av ett överlåtelseavtal anges (se 6 kap. 4 § bostadsrättslagen).

Vidare bör det ställas krav på att utfästelsen från hyrsäljaren, det vill säga hyrköparens option, uttryckligen anges i avtalet. Optionen måste vara preciserad i fråga om vid vilken tidpunkt den senast kan påkallas av hyrköparen. Optionstiden är densamma som hyrköpsavtalets löptid i övrigt och reglerar därmed både vid vilken tidpunkt hyrköparen senast kan ta optionen i anspråk och under vilken tid dessförinnan som hyrköparen har nyttjanderätt till bostaden.

Priset på hyrköpsobjektet är avgörande för en hyrköpares intresse av att fullgöra hyrköpsavtalet och utnyttja optionen. En uppgift om priset bör därför vara obligatorisk i hyrköpsavtalet, antingen som ett bestämt belopp eller en bestämd beräkningsgrund. Om det är fråga om en beräkningsgrund som ska tillämpas vid köptillfället behöver den vara så pass tydlig att det vid hyrköpsavtalets ingående är klart för hyrköparen hur priset kommer att fastställas.

Hyrköpsavgiften är en av de enskilt viktigaste förpliktelserna för en hyrköpare enligt hyrköpsavtalet och är också en avgörande faktor för att hyrköparen ska kunna bedöma kostnaderna av avtalet och göra ett välavvägt ekonomiskt beslut. Hyrköpsavgiften är den ersättning som hyrköparen betalar till hyrsäljaren under avtalstiden. Den utgör ersättning för både nyttjanderätten till bostaden och den utställda optionen, dvs. ersättning för den risk som hyrsäljaren tar genom att förbinda sig att sälja bostaden till ett angivet pris. Hyrköpsavgiften bör, i den del som inte avser ersättning för driftskostnader, vara en obligatorisk uppgift i avtalet. Vad gäller ersättning för driftskostnader är det inte alltid möjligt att på förhand ange exakt vad de kommer att uppgå till. I stället bör gälla att information om vilka driftskostnader som ersätts genom hyrköpsavgiften och en ungefärlig

kostnad för dessa innefattas i hyrsäljarens informationsplikt (se avsnitt 4.3.4). På så sätt kan hyrköparen redan på förhand göra en preliminär bedömning av driftskostnadernas påverkan på den totala kostnaden för avtalet. Vidare bör parterna ha möjlighet att avtala om att hyrköparen själv ska ansvara för driftskostnaderna.

*Hyrköpsavtalet bör vara skriftligt och undertecknas av båda parter*

Ett hyrköpsavtal utgör ett slags föravtal till ett förvärv av antingen fastighet, tomträtt eller bostadsrätt. Vid en sådan överlåtelse finns krav på att överlåtelseavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen (4 kap. 1 § första stycket och 13 kap. 7 § jordabalken samt 6 kap. 4 § första stycket bostadsrättslagen). Ett krav på skriftlighet minskar i allmänhet risken att det uppstår oklarheter och rättsosäkerhet beträffande vad parterna har avtalat. Det kan anses särskilt viktigt när en avtalspart är konsument, vilket ofta torde vara fallet i hyrköpsavtal. För att inte urholka formkravet för det framtida överlåtelseavtalet bör även ett bindande optionsavtal upprättas skriftligen.

Hyrköpsavtalet bör också undertecknas av parterna. Som utredningen och *Riksbyggen* framhåller finns det förslag om att möjliggöra för elektroniskt upprättade handlingar och signaturer vid överlåtelse av fast egendom (se betänkandet Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner, SOU 2024:38). Betänkandet bereds i Regeringskansliet. Användandet av elektroniska handlingar och elektroniska signaturer är numera utbrett. Möjligheten att använda elektroniska handlingar förenklar ingåendet av ett hyrköpsavtal, särskilt om parterna befinner sig på olika orter. Med dagens tekniska förutsättningar saknas det skäl att ställa upp krav på att ett hyrköpsavtal ska upprättas i en pappershandling.

*Följden av att formkraven inte upprätthålls*

Utredningen föreslår att avtalet i sin helhet ska bli ogiltigt som hyrköpsavtal betraktat för det fall formkraven inte uppfylls. Utredningen framhåller samtidigt att det inte kan uteslutas att ett ogiltigt hyrköpsavtal tolkningsvis kan anses utgöra ett annat slags avtal.

Flera remissinstanser, däribland *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet, Stockholms tingsrätt* och *Svea hovrätt,* ifrågasätter utredningens förslag att ett hyrköpsavtal som inte uppfyller formkraven ska anses ogiltigt. Hovrätten anser att det framstår som missvisande att i lagen ange att avtalet är ogiltigt när det inte är otänkbart att ett hyresavtal enligt 12 kap. jordabalken kan anses föreligga.

Som anges ovan måste ett hyrköpsavtal innefatta vissa komponenter för att anses utgöra ett hyrköpsavtal i lagens mening. Formkraven liksom de uppgifter som måste finnas i ett hyrköpsavtal är alltså nödvändiga för att avgöra om ett hyrköpsavtal omfattas av lagen. Brister i detta avseende innebär att avtalet inte är ett giltigt hyrköpsavtal. Som såväl utredningen som flera remissinstanser påtalar innebär en sådan brist dock inte nödvändigtvis att det inte finns något avtal alls mellan parterna. Det kan exempelvis förekomma att ett avtal som parterna benämner hyrköpsavtal, men som saknar en option, kan utgöra ett hyresavtal enligt 12 kap. jordabalken, vilket remissinstansernas synpunkter tar sikte på. I vilken utsträck-

ning det kan vara fråga om ett annat avtal än ett hyrköpsavtal får avgöras utifrån allmänna och särskilda avtalsrättsliga principer i det enskilda fallet.

*Riksbyggen* föreslår i stället en lösning där formaliabrister i avtalet inte kan göras gällande om mer än två år har förflutit sedan avtalsingåendet, i likhet med vad som gäller för ogiltiga bostadsrättsupplåtelser (4 kap. 7 § bostadsrättslagen). Eftersom ett hyrköpsavtal, till skillnad från ett avtal om bostadsrättsupplåtelse, till stora delar reglerar tidpunkten och priset för en framtida överlåtelse av en bostad framstår det dock inte som lämpligt att formaliabrister ska preskriberas efter en viss tid.

*Övriga villkor i hyrköpsavtalet*

Hyrköpslagen är tänkt att medge en vidsträckt avtalsfrihet för parterna och utrymme att kunna anpassa ett avtal till förhållandena i det enskilda fallet. Det bör därför vara tillåtet med andra villkor inom ramen för avtalet än de som är obligatoriska enligt lagen. Sådana villkor kan exempelvis utgöras av särskilda villkor för nyttjanderätten, om och i så fall under vilka förutsättningar hyrköparen har rätt att få avtalet förlängt, om optionen får tas i anspråk när som helst under avtalstiden eller först efter det att avtalsförhållandet har pågått en viss tid eller villkor om att hyrköparen ska spara ihop medel till det framtida förvärvet.

Inom ramen för ett avtalsförhållande, särskilt om avtalet löper över en längre tid, kan det uppstå ett behov av att ändra eller lägga till något villkor gällande avtalsförhållandet. Tilläggsavtal inom ramen för hyrköpet bör tillåtas, givetvis under förutsättning att avtalet alltjämt innehåller de uppgifter som ett hyrköpsavtal måste innehålla.

Utredningen föreslår att kravet på att hyrköpsavtalet ska upprättas skriftligen bör gälla avtalet i dess helhet och att avtalsvillkor som inte anges skriftligen inte ska kunna göras gällande mellan parterna. Ett sådant fullständigt skriftlighetskrav är enligt regeringen inte nödvändigt. Det är dock i regel fördelaktigt för båda parter att ange samtliga avtalsvillkor skriftligt eftersom det då blir tydligt vad parterna har kommit överens om, något som i sin tur minskar risken för missförstånd och i längden tvister mellan parterna.

*Stockholms tingsrätt* anser att det inte är tydligt i vilken mån samtliga villkor i det framtida överlåtelseavtalet måste vara överenskomna mellan parterna vid tidpunkten för ingåendet av hyrköpsavtalet. Det kan konstateras att merparten av avtalsvillkoren i överlåtelseavtalet, såsom priset för bostaden och vad som ingår i köpet, regleras i hyrköpsavtalet eftersom det krävs för utformningen av en giltig option. Däremot kan ytterligare villkor, exempelvis tidpunkt för hyrköparens tillträde som ägare, tomträttsinnehavare eller bostadsrättsinnehavare till bostaden, behöva regleras vid ingåendet av överlåtelseavtalet. Det bör överlåtas till parterna att, inom ramen för vad som innebär en giltig option för hyrköparen och där priset bestäms i enlighet med den nya lagen, komma överens om i vilken utsträckning övriga villkor för överlåtelsen ska vara bestämda vid tidpunkten för ingåendet av hyrköpsavtalet.

### 4.3.4 Hyrsäljarens informationsplikt

**Regeringens förslag**

I rimlig tid innan ett hyrköpsavtal ingås ska hyrsäljaren ge hyrköparen viss förhandsinformation, t.ex. om hyrköpsobjektet, nyttjanderättsupplåtelsen, optionen, eventuellt villkor om att hyrköparen ska spara pengar enligt en sparplan och hyrköparens rättigheter och skyldigheter enligt hyrköpslagen.

Om föreskriven information inte lämnas, ska sanktioner i marknadsföringslagen kunna användas.

Hyrsäljaren ska även under avtalets löptid vara skyldig att hålla hyrköparen informerad om sådana omständigheter som hyrsäljaren har kännedom om och som kan ha betydelse för hyrköparen.

**Utredningens förslag**

Förslaget från utredningen stämmer delvis överens med regeringens. Utredningen föreslår inte någon särskild reglering om att informationen ska lämnas i rimlig tid före avtalets ingående. Utredningen föreslår inte en särskild regel om marknadsföringslagens tillämplighet. Utredningen föreslår att all information ska biläggas avtalet.

**Remissinstanserna**

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det.

*Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* och *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* anser att det bör finnas någon särskild sanktion vid bristfälligt fullgörande av kraven på information.

Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall och *Hyres- och arrendenämnden i Malmö* framhåller att det är viktigt att informationen omfattar hur hyrköparens rättigheter i fråga om nyttjanderätten skiljer sig från en hyresgästs enligt reglerna i jordabalken. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* menar att den totala månatliga kostnaden för hyrköparen bör vara tydligare och mer förutsebar.

*Konsumentverket* anför att informationskravet riskerar att bli så omfattande att hyrköparen inte kan tillgodogöra sig all information, samt att det bör regleras att informationen ges i god tid innan avtalsslut. Även *Sveriges advokatsamfund* ifrågasätter om kraven på information bör vara lika omfattande som i samband med förhandsavtal enligt bostadsrättslagen och menar att de snarare bör ligga i nivå med vad som gäller vid överlåtelser av fastighet eller bostadsrätt. Advokatsamfundet menar vidare att det bör övervägas att avgränsa skyldigheten att löpande informera hyrköparen till sådant som typiskt sett är av betydelse för hyrköparen att få information om. Advokatsamfundet väcker också frågan om det även behövs en reglerad informationsplikt för hyrköpare i den mån något väsentligt inträffar med bostaden.

**Skälen för regeringens förslag**

*Informationspliktens omfattning*

Ett hyrköpsavtal innebär en möjlighet för enskilda att förvärva sitt boende. Hyrsäljaren kan i sin näringsverksamhet eller annars inom ramen för den föreslagna hyrköpsmodellen erbjuda ett hyrköpsavtal med i viss mån varierande villkor. Avtalsvillkoren är avsedda att kunna utformas efter förutsättningarna i det enskilda fallet och kan komma att utgöra föremål för förhandling mellan parterna. Det är viktigt att hyrköparen får klar och tydlig information om vad avtalet kommer att innehålla så att han eller hon kan bilda sig en välgrundad uppfattning om dess rättsverkningar. Hyrsäljaren bör därför åläggas att informera den potentiella hyrköparen om de tänkta villkoren i hyrköpsavtalet och om dess innebörd.

Optionen utgör stommen för hyrköpet och villkoren för den behöver vara tydliga för hyrköparen. Motsvarande gäller för nyttjanderätten till bostaden. Det gäller särskilt som en nyttjanderätt enligt ett hyrköpsavtal skiljer sig från en traditionell hyra av bostad. Hyrköpsobjektet har givetvis nära anknytning till dessa avtalsvillkor. Dess standard och övriga egenskaper sätter ramarna för övriga villkor i avtalet, exempelvis hyrköpsavgiftens storlek och den senare köpeskillingen.

Det är emellertid inte bara bostadens skick och standard som är av betydelse för en hyrköpare. Hyrköparens behov av information liknar i stor utsträckning det en förvärvare av en fastighet, tomträtt eller bostadsrätt har, eftersom hyrköpsavtalet utgör ett föravtal till det senare förvärvet. När hyrköpsavtalet gäller en fastighet, eller tomträtten till en fastighet, bör informationen innehålla uppgifter om bland annat fastighetens taxeringsvärde, areal och driftskostnader, om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten samt uppgift om gemensamhetsanläggningar. Om hyrköpsobjektet exempelvis är en ägarlägenhet blir det därmed möjligt för en spekulant att skapa sig en bild av vilka samfälligheter m.m. som köpet innebär delaktighet i. Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt finns det i stället behov av information om eventuell pantsättning av bostadsrätten, vilken mark och vilka utrymmen utanför lägenheten som omfattas av upplåtelsen, lägenhetens årsavgift och bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning samt driftskostnader. Det kan visserligen, som *Sveriges advokatsamfund* påpekar, vara svårt för hyrsäljaren att uppskatta driftskostnaden för en nyproducerad bostad. Det borde dock, i vart fall på ett senare stadium av byggprocessen, vara möjligt för hyrsäljaren att ge en preliminär uppgift om vad driftskostnaderna kan komma att uppgå till, i likhet med vad som görs inför förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätter (jfr 5 kap. 6 § bostadsrättslagen om kostnadskalkyl). På så sätt ges hyrköparen ett underlag för att kunna bedöma de ekonomiska förutsättningarna för att ingå hyrköpsavtalet och sedermera förvärva hyrköpsobjektet.

Andra avtalsvillkor som det är viktigt att hyrköparen får information om är hyrköpsavgiften, hur den är uppbyggd och hur den kan förändras årligen, samt om ett eventuellt krav på att hyrköparen följer en uppgjord sparplan.

Det är också lämpligt, som utredningen föreslår, att hyrsäljaren informerar potentiella hyrköpare om de rättsverkningar som följer av lagen och som normalt sett inte kommer att framgå av avtalet. Det gäller t.ex. hyrsäljarens rätt att säga upp hyrköpsavtalet vid hyrköparens avtalsbrott. Med hänsyn till att reglerna om nyttjanderätten till bostaden skiljer sig åt från det som gäller

för ett sedvanligt hyresavtal så bör hyrsäljaren informera om vad som gäller, t.ex. att nyttjanderätten upphör vid uppsägning av hyrköpsavtalet.

Informationsplikten i dess föreslagna utformning är utformad med olika konsumentavtalslagars bestämmelser som förebild. Det ansvar som den medför kan komma att uppfattas som betungande för hyrsäljaren, särskilt som hyrköpslagen föreslås kunna tillämpas inte enbart på rena konsumentavtal utan även när hyrsäljaren är en privatperson. Dock kan förmodas att de flesta hyrköpsavtal kommer att erbjudas av näringsidkare som tillhandahåller avtalslösningen inom ramen för sin verksamhet. Det är vidare hyrsäljaren som har bäst förutsättningar att ta fram merparten av informationen. Därför är det rimligt att det läggs ett sådant ansvar på hyrsäljaren.

I enlighet med vad *Konsumentverket* framhåller är det viktigt att informationen inte blir så omfattande att hyrköparen inte kan tillgodogöra sig den. Det ligger i båda parters intresse att informationsplikten begränsas till enbart sådana uppgifter som är relevanta för hyrköparen att känna till inför avtalets ingående. Det kan förutsättas att informationen normalt sett anpassas till det enskilda avtalets villkor. Det bör också ställas krav på att den är klar och begriplig. Informationen ska inte få presenteras i ett så omfattande och svårtillgängligt format att hyrköparen inte kan tillgodogöra sig den.

*När och hur ska informationen ges?*

Det är i många fall lämpligt att ge informationen i samband med att parterna går igenom det erbjudna avtalet. Hyrköparen bör tillförsäkras tillräckligt med tid för att sätta sig in i och överväga den information som lämnas. Som *Konsumentverket* framför är det därför ändamålsenligt att reglera att informationen ska lämnas viss tid innan ett hyrköpsavtal undertecknas.

Parternas avtalsförhandlingar och processen inför ett avtalsslut kan variera i stor utsträckning. Någon särskild tidsangivelse inom vilken informationen måste lämnas bör därför inte föreslås. I stället bör informationen lämnas i rimlig tid innan avtalets undertecknande. Det är i linje med hur liknande informationsplikt regleras i olika konsumentavtalslagar, t.ex. lagen (2011:914) om konsumentskydd vid avtal om tidsdelat boende eller långfristig semesterprodukt. Vad som utgör rimlig tid kan därigenom variera med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

Utredningen föreslår att all information som lämnas inför avtalsslutet ska bifogas skriftligen till det färdiga avtalet och att informationen därmed ska bli avtalsinnehåll. Ett sådant krav säkerställer visserligen att informationen faktiskt tillhandahålls hyrköparen. Emellertid medför det, som *Svea hovrätt* är inne på, att vissa uppgifter kommer att regleras dubbelt i avtalet, eftersom en stor del av den lämnade informationen återspeglas av de enskilda avtalsvillkoren. Det medför en risk för tolkningsproblem om det finns en diskrepans mellan de konkreta avtalsvillkoren och den bilagda informationen. Formen för hyrköpsavtalet bör i stället förbehållas de formkrav som föreslås i avsnitt 4.3.3. Enligt regeringens bedömning bör det därför inte finnas något krav på att informationen ska biläggas avtalet.

*Sanktioner vid försummad informationsplikt*

Utredningen gör bedömningen att det inte finns skäl att förena ett bristande fullgörande av informationsplikten med någon särskild påföljd i lagen.

Den bedömningen ifrågasätts av *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* och *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall*, vilka framför att informationsskyldigheten i stället bör vara förenad med någon sanktion.

Hyrsäljaren kommer vanligtvis bära det huvudsakliga ansvaret för att utforma hyrköpsavtalet. Det är även hyrsäljaren som kommer att marknadsföra avtalskonceptet, innefattande de bostäder som utgör hyrköpsobjekt. Det finns mot den bakgrunden ett intresse ur ett konsumentperspektiv att se till att hyrsäljaren har incitament att lämna tillräcklig information inför avtalets ingående.

Bristfällig eller felaktig information från hyrsäljaren kan i och för sig i det enskilda fallet påverka parternas rättigheter i förhållande till varandra, t.ex. att ett villkor ogiltigförklaras eller jämkas enligt allmänna avtalsrättsliga regler.

Vidare kan marknadsrättsliga sanktioner enligt marknadsföringslagen (2008:486) bli aktuella mot den hyrsäljare som marknadsför sin avtalsmodell gentemot presumtiva hyrköpare och därvid försummar att lämna korrekt information. Marknadsföringslagen är tillämplig på näringsidkares marknadsföring mot konsumenter. Den typ av information som en hyrsäljare ska ge till hyrköparen i samband med att hyrköpsavtalet ingås har karaktär av sådan marknadsföring som en näringsidkare typiskt använder. Som ofta görs i andra fall när marknadsföringslagen tillämpas på informationskrav i annan lagstiftning bör det anges i hyrköpslagen att informationen är att betrakta som väsentlig vid tillämpningen av marknadsföringslagen. Det finns dock inte skäl att göra bestämmelserna om marknadsstörningsavgift tillämpliga vid överträdelser av lagens informationskrav.

Regeringen delar utredningens bedömning att informationsplikten inte bör förenas med någon särskild obligationsrättslig sanktion i hyrköpslagen.

*Informationsplikt under hyrköpsavtalets löptid*

Det är tänkbart att det efter det att hyrköpsavtalet har ingåtts inträffar omständigheter som påverkar parternas förutsättningar att fullfölja avtalet. Sådana omständigheter som kan påverka hyrköparens beslut att påkalla optionen eller säga upp avtalet före avtalstidens slut bör komma till dennes kännedom. Det kan förmodas att det som regel är hyrsäljaren som i egenskap av fastighetsägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare först nås av information som rör hyrköpsobjektet. Regeringen instämmer därför med utredningens bedömning att hyrsäljaren bör vara skyldig att föra vidare information till hyrköparen som denne kan ha behov av att känna till.

Det kan visserligen, som *Sveriges advokatsamfund* anger, bli betungande för hyrsäljaren att fortlöpande under avtalets löptid behöva underrätta hyrköparen om omständigheter som uppkommer, som kan ha betydelse för hyrköparen. Advokatsamfundet förordar att informationsplikten begränsas till sådana uppgifter som generellt är, och inte bara kan vara, av betydelse för hyrköparen. En sådan begränsning riskerar emellertid att leda till svåra gränsdragningar och möjligen till konflikter om huruvida hyrsäljaren borde ha informerat om en inträffad omständighet.

En skyldighet för hyrköparen att underrätta hyrsäljaren om något händer med bostaden, i enlighet med vad Advokatsamfundet också förordar, följer

redan av de hyresrättsliga regler i 12 kap. jordabalken som föreslås gälla för nyttjanderättsupplåtelsen enligt hyrköpsavtalet (se avsnitt 4.4.2). En hyresgästs skyldighet enligt 12 kap. 24 § andra stycket jordabalken att lämna hyresvärden meddelande om uppkommen skada eller brist bör gälla även för en hyrköpare.

### 4.3.5 Underrättelse om hyrköpsavtalet och inskrivning

**Regeringens förslag**

Om ett hyrköpsavtal avser en fastighet eller en tomträtt i en fastighet ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om avtalet. Inskrivningsmyndigheten ska göra en anteckning om hyrköpsavtalet i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Om ett hyrköpsavtal avser en bostadsrätt ska hyrsäljaren underrätta bostadsrättsföreningen om avtalet. Föreningen ska genast göra en anteckning om hyrköpsavtalet i lägenhetsförteckningen.

Hyrköpsavtalets löptid ska anges i underrättelsen till inskrivningsmyndigheten respektive bostadsrättsföreningen. När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten respektive bostadsrättsföreningen om det.

När den nya lagen om bostadsrättsregister har trätt i kraft ska hyrsäljaren, om ett hyrköpsavtal avser en bostadsrätt, i stället för att underrätta bostadsrättsföreningen underrätta Lantmäteriet om hyrköpsavtalet. Lantmäteriet ska göra en anteckning om hyrköpsavtalet i bostadsrättsregistret. När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren underrätta Lantmäteriet om det.

**Utredningens förslag**

Utredningens förslag stämmer delvis överens med regeringens. Utredningens förslag är inte utformade efter att även tomträtter kan bli föremål för hyrköp. Utredningen föreslår inte att hyrsäljaren ska ge in en uppgift om hyrköpsavtalets giltighetstid i samband med underrättelsen till inskrivningsmyndigheten eller bostadsrättsföreningen.

**Remissinstanserna**

Samtliga remissinstanser tillstyrker utredningens förslag eller har inte någon invändning mot dem.

*Lantmäteriet* anser att det är oklart vilka skyldigheter hyrsäljaren har i fråga om att underrätta inskrivningsmyndigheten om hyrköpsavtalets tillkomst och upphörande, samt vilken prövning inskrivningsmyndigheten förväntas göra vid en underrättelse. Lantmäteriet anger även att det bör förtydligas om avsikten är att hyrsäljaren ska ha en skyldighet att ge in en kopia av det aktuella hyrköpsavtalet eller om det är tillräckligt att hyrsäljaren underrättar inskrivningsmyndigheten om förekomsten av ett hyrköpsavtal.

**Skälen för regeringens förslag**

*Hyrköpsavtalet ska vara synligt för tredje man*

Enligt vad som redovisas närmare i avsnitt 4.5.2 är det regeringens bedömning att hyrköpsavtalet bör gälla mot en ny avtalspart för det fall att hyrsäljaren överlåter hyrköpsobjektet under hyrköpsavtalets giltighetstid. Det innebär att den som förvärvar hyrköpsobjektet övertar hyrsäljarens förpliktelser enligt hyrköpsavtalet gentemot hyrköparen. Med hänsyn därtill framstår det som ändamålsenligt att tredje man skyddas från att ovetandes förvärva en fastighet eller bostadsrätt som belastas av ett hyrköpsavtal.

En anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om att ett hyrköpsavtal gäller för en fastighet skulle bidra till avtalets synlighet utåt. En anteckning görs av inskrivningsmyndigheten enligt 19 kap. 29 § 10 jordabalken om sådan uppgift som enligt lag eller annan författning ska antecknas. Anteckning görs efter att anmälan om uppgift som ska antecknas kommit in. Anteckningar kan i vissa fall medföra rättsverkningar. Exempelvis kan en anteckning utgöra grund för vilandeförklaring av lagfartsansökan enligt 20 kap. 7 § 3 jordabalken och hinder mot godtrosförvärv enligt 18 kap. 8 § första stycket jordabalken. Regeringen bedömer inte att en anteckning om ett hyrköpsavtals förekomst bör utgöra hinder för en överlåtelse. Hyrköparen är tillräckligt skyddad vid överlåtelser genom att hyrköpsavtalet gäller mot den som förvärvar hyrköpsobjektet. Anteckningen tjänar ett syfte genom att den gör hyrköpsavtalet synligt för utomstående, vilket ger ett visst skydd för en presumtiv förvärvare eftersom denne har möjlighet att kontrollera fastighetsregistret på egen hand. Regeringen anser därför att förekomsten av hyrköpsavtal bör antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel när hyrköpsavtalet avser en fastighet.

Detsamma gäller i fråga om hyrköpsavtal om tomträtt. Omständigheter som rör tomträttsupplåtelsen i sig kan föras in som en anteckning med stöd av 19 kap. 29 § jordabalken. Om exempelvis tomträttshavarens rätt är inskränkt i någon del ska anteckning om det göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Det framstår som en lämplig ordning att även hyrköpsavtal som gäller för en tomträtt ska framgå av en sådan anteckning.

I enlighet med hur utredningens förslag är utformat bör en hyrsäljare underrätta inskrivningsmyndigheten om ett hyrköpsavtal har upphört att gälla.

För bostadsrätter finns det i dagsläget inte något register motsvarande fastighetsregistret. Den möjlighet som står närmast för en spekulant på en bostadsrätt är att kontrollera bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning, av vilken bland annat ska framgå om bostadsrätten är pantsatt. Lägenhetsförteckningen är visserligen inte offentlig men bostadsrättshavaren har rätt att få ett utdrag ut förteckningen, och fastighetsmäklare brukar se till att ett sådant utdrag finns med som underlag inför överlåtelser av bostadsrätter. Regeringen instämmer med utredningens bedömning att en anteckning i lägenhetsförteckningen om förekomsten av ett hyrköpsavtal är den i dagsläget mest ändamålsenliga lösningen för att uppnå en synbarhet gentemot tredje man.

*Hyrsäljarens skyldighet att göra underrättelsen*

Det bör vara hyrsäljaren som har ansvaret för att underrätta inskrivningsmyndigheten respektive bostadsrättsföreningen om hyrköpsavtalet så att en anteckning av avtalets förekomst kan göras.

*Lantmäteriet* anför att utredningens förslag är oklart vad gäller vilka skyldigheter hyrsäljaren har i fråga om att underrätta inskrivningsmyndigheten om hyrköpsavtalets tillkomst och upphörande. Förekomsten av anteckningen är enligt utredningens förslag inte förenad med några särskilda rättsverkningar, mot bakgrund av att utredningen landade i bedömningen att hyrköpsavtalet ska vara sakrättsligt skyddat mot tredje man utan inskrivning eller någon annan särskild åtgärd. Skälet för att inte knyta hyrköparens sakrättsliga skydd för rättigheterna enligt hyrköpsavtalet till en anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel eller lägenhetsregistret är främst att det hade drabbat hyrköparen negativt om hyrsäljaren underlåtit att registrera avtalet och därmed kunnat undgå sakrättslig verkan för avtalet. Regeringen delar dessa bedömningar.

Med hänsyn till att förekomsten av anteckningen inte medför några särskilda rättsverkningar framstår det enligt regeringens bedömning inte som nödvändigt eller ens ändamålsenligt att förena skyldigheten att underrätta inskrivningsmyndigheten eller bostadsrättsföreningen med någon sanktion mot den hyrsäljare som underlåter att upplysa om hyrköpsavtalet. Den lagfästa skyldigheten blir därmed främst handlingsdirigerande för hyrsäljaren. Att underlåta underrättelsen skulle emellertid kunna föranleda skadeståndsansvar för hyrsäljaren, om en utomstående förvärvare av hyrköpsobjektet drabbas av skada på grund av att hyrköpsavtalets förekomst inte var känd.

### *Underrättelsen bör innehålla uppgift om hur länge hyrköpsavtalet gäller*

*Lantmäteriet* lyfter frågan om hur anteckningen i fastighetsregistret bör utformas och vilken prövning inskrivningsmyndigheten förväntas göra vid en underrättelse om hyrköpsavtal till myndigheten.

Enligt regeringens mening bör inskrivningsmyndigheten inte göra någon granskning av ett hyrköpsavtals utformning och innehåll. Som Lantmäteriet anför är det inte i enlighet med inskrivningsmyndighetens roll i övrigt att göra prövningar av civilrättsliga handlingar som ges in. Avtalets förekomst bör därför antecknas oavsett om avtalet uppfyller lagens formkrav eller inte. Det saknas därför anledning att föreskriva att hyrsäljaren måste ge in en kopia av hyrköpsavtalet. Det är tillräckligt att hyrsäljaren underrättar om dess förekomst.

Det finns inte heller anledning att föreskriva hur inskrivningsmyndigheten bör utforma anteckningen. Däremot skulle det vara av intresse för tredje man om det av anteckningen framgår hur länge optionen och nyttjanderätten belastar fastigheten eller tomträtten. För att möjliggöra för inskrivningsmyndigheten att lägga in uppgift om hur länge optionen gäller så framstår det som lämpligt att reglera att underrättelsen om hyrköpsavtalets förekomst ska innehålla uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande. Det underlättar även inskrivningsmyndighetens egna rutiner rörande anteckningarna om det tillses att uppgift om avtalets giltighetstid alltid ges in.

I likhet med vad som gäller för en anteckning i fastighetsregistret är bostadsrättsföreningen fri att utforma anteckningen på lämpligt sätt. Även i lägenhetsförteckningen framstår det som lämpligt att det anges hur länge hyrköpsavtalet ska gälla avseende bostadsrätten, vilket möjliggörs om underrättelsen innehåller den uppgiften.

Skyldigheten för hyrsäljaren att underrätta inskrivningsmyndigheten respektive den bostadsrättsförening som berörs av hyrköpsavtalet bör därför kompletteras med ett krav på att hyrsäljaren ska lämna uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande. Inte heller denna skyldighet bör förenas med någon sanktion.

*Underrättelseskyldigheten vid inrättandet av ett bostadsrättsregister*

Som framgår ovan finns det i dagsläget inte något register för bostadsrätter. Regeringen föreslår dock i lagrådsremissen Ett register för alla bostadsrätter att det inrättas ett sådant register. Syftet med ett register är bl.a. att göra hanteringen av pantsättningar mer modern och rättssäker och att förse samhället med bättre information om bostadsrätter. Enligt förslaget ska registret föras av Lantmäteriet. De lagändringar som avser uppbyggnaden av registret föreslås träda i kraft den 1 januari 2027 och övriga lagändringar den dag som regeringen bestämmer, vilket kommer vara när registret är färdigt.

När bostadsrättsregistret är i bruk bör uppgiften om ett hyrköpsavtal antecknas i bostadsrättsregistret i stället för i bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning. På så sätt blir hyrköpsavtalet synligt för tredje man. Det bör alltjämt vara hyrsäljaren som är ansvarig för att göra underrättelsen om hyrköpsavtalets förekomst men i stället för bostadsrättsföreningen är det Lantmäteriet som ska få underrättelsen. Det kan dock framhållas att en bostadsrättsförening många gånger kommer att ha kännedom om hyrköpsavtalet ändå eftersom hyrköpsavtalet innefattar en andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheten, vilken ofta kräver godkännande av föreningen.

I övrigt bör vad som anges ovan om hyrsäljarens skyldighet att göra en underrättelse samt underrättelsens innehåll gälla även i fråga om en underrättelse till Lantmäteriet.

## 4.4 Parternas förpliktelser under avtalstiden

### 4.4.1 Hyrköpsavgiften

**Regeringens förslag**

Hyrsäljaren ska under den tid som hyrköpsavtalet gäller ta ut en ersättning från hyrköparen i form av en hyrköpsavgift.

Hyrköpsavgiften ska, om parterna inte avtalar om något annat, betalas månatligen. Den får inte avse tid före det att hyrköparen får tillträde till hyrköpsobjektet.

Hyrköpsavgiften ska anges till ett bestämt belopp och får därutöver avse ersättning för faktiska driftskostnader hänförliga till hyrköpsobjektet. I den del avgiften anges till ett fast belopp ska avgiften kunna justeras årligen om grunderna för justeringen anges i hyrköpsavtalet. I den del som hyrköpsavgiften avser ersättning för driftskostnader ska avgiften få förändras löpande i förhållande till faktiska förändringar av driftskostnaderna.

Det ska inte vara tillåtet för hyrsäljaren att ta ut andra avgifter eller vederlag från hyrköparen än hyrköpsavgiften.

En hyrköpare ska inte ha rätt att deponera pengar hos länsstyrelsen om han eller hon anser sig ha rätt till nedsättning av hyrköpsavgiften på grund av brister i nyttjanderätten eller liknande frågor som kan uppstå genom tillämpliga bestämmelser i 12 kap. jordabalken.

### Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

### Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inget att invända mot dem. Flera remissinstanser, däribland *Fastighetsmäklarinspektionen, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen* och *Mäklarsamfundet* anser att förslagen brister i fråga om konsumentskydd då de ser risker för att hyrköpsavgiften blir orimligt hög och därmed kan omöjliggöra ett sparande för hyrköparen. *KTH, Riksbyggen* samt *Hyres- och arrendenämnderna i Göteborg, Malmö, Stockholm* och *Sundsvall* uttrycker farhågor om att hyrköpsmodellen kan användas för att kringgå reglerna om skälig hyra i 12 kap. jordabalken, exempelvis genom att personer som inte har möjlighet att få en hyresrätt på annat håll ingår ett hyrköpsavtal till en hög månatlig kostnad. *Länsstyrelsen i Västra Götaland* framför att reglerna om hyrköpsavgiften bör utformas så att den månatliga kostnaden för hyrköparen blir mer tydlig och förutsebar. *HSB Riksförbund* och *Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)* anser att någon form av skälighetsnorm bör övervägas för att stärka konsumentskyddet.

*Svea hovrätt* anser att det behövs kompletterande förslag för att motverka risken för att regleringen missbrukas. Även *Stockholms tingsrätt*, som noterar utredningens resonemang om risk för kringgående av förbudet mot handel med hyreskontrakt, efterfrågar en analys av andra potentiella risker för kringgående av jordabalkens bestämmelser. Tingsrätten efterfrågar även ytterligare överväganden i fråga om möjligheten för en hyrköpare att deponera hyrköpsavgiften hos länsstyrelsen.

*Skatteverket* anser att det bör förtydligas om hyrköpsavgiften skattemässigt kan bedömas som en optionspremie till någon del.

*Bodil Fastigheter AB* och *Einar Mattsson AB* anser att hyrköpsavgiften bör kunna justeras vid behov av standardhöjande renoveringar eller oförutsedda underhållsbehov av hyrköpsobjektet under hyrköpstiden även om dessa inte kunnat förutses vid avtalsingåendet.

### Skälen för regeringens förslag

*Hyrköparen ska betala en hyrköpsavgift*

Hyrköpsavtalet är ett ömsesidigt avtal. Det är naturligt att hyrköparen ska betala ett vederlag för de prestationer som hyrsäljaren tillhandahåller. En särskild avgift som samlat vederlag är en lämplig ordning. Det särskiljer hyrköpsavtalet från vad som gäller för bostadshyresavtal.

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att det är ändamålsenligt att hyrköpsavgiften, om parterna så önskar, ska kunna delas upp i en fast del och en del som kan debiteras efter faktisk förbrukning och övriga driftskostnader. Det framstår också som rimligt att parterna ska kunna välja att

hyrköparen själv står för samtliga driftskostnader och på så sätt bli mer självständig i sin rådighet över bostaden.

I enlighet med vad utredningen föreslår bör hyrköpsavgiften utgöra den enda avgiften som hyrsäljaren får ta ut av hyrköparen inom ramen för hyrköpsavtalet. Det är väsentligt att den lagreglerade modellen för hyrköpsavtal främjar lättöverskådliga avtal vars ekonomiska konsekvenser hyrköparen enkelt kan överblicka och ha kontroll över under avtalets gång.

Ett hyrköpsavtal pågår som regel under en längre tidsperiod, i vart fall ett par års tid, och det är rimligt att det ska finnas en möjlighet att ändra avgiftens storlek. Det bör dock i så fall slås fast redan vid avtalets ingående hur avgiften ska kunna ändras. Regeringen anser att hyrsäljaren inte ska ha möjlighet att höja avgiften utöver vad som har angetts i avtalet.

*Bodil Fastigheter AB* och *Einar Mattsson AB* anför att det bör finnas utrymme för justeringar av hyrköpsavgiften vid behov av standardhöjande renoveringar eller oförutsedda underhållsbehov. Hyrköparens förutsebarhet bör emellertid prioriteras i detta avseende mot bakgrund av den betydelse hyrköpsavgiftens storlek har för hyrköparens möjlighet att spara ihop pengar till det framtida förvärvet. Den lösning som Bodil Fastigheter och Einar Mattsson AB förordar, att en lista över potentiella renoveringar och deras kostnadspåverkan bifogas till avtalet, framstår inte som tillräckligt förutsebar. Det bör i stället falla på hyrsäljaren att ta höjd för beräknade kostnadshöjningar på grund av renoveringar genom att anpassa eventuella avtalsvillkor om justering av hyrköpsavgiften.

*Skatteverket* anser att det bör förtydligas om hyrköpsavgiften skattemässigt kan bedömas som en optionspremie till någon del. Tanken är att hyrköpsavgiften ska utgöra ersättning för både nyttjanderätten till bostaden och den utställda optionen. Delvis utgör alltså hyrköpsavgiften en ersättning för den risk som hyrsäljaren tar genom att göra utfästelsen, vilken betalas löpande under den tid som avtalet gäller. Hur hyrköpsavgiften ska bedömas skattemässigt i det enskilda fallet får emellertid överlämnas till rättstillämpningen.

### *Avtalsfrihet ska gälla i fråga om hyrköpsavgiftens storlek*

Regler om vilket pris som får avtalas för en tjänst eller vara förekommer som utgångspunkt inte, inte heller vid konsumentförhållanden. För konsumentavtal regleras konsumentskyddet oftast genom tvingande bestämmelser om t.ex. informationsplikt, reklamation, ångerrätt och påföljder vid försening eller fel.

Den generella avtalsfriheten inskränks genom allmänna avtalsrättsliga bestämmelser som rör vissa rättshandlingar. I lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen) finns bestämmelser om ogiltighet av rättshandlingar som tillkommit under tvång och svek m.m. Enligt den s.k. generalklausulen i 36 § avtalslagen får ett avtalsvillkor jämkas eller lämnas utan avseende, om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Dessa regler kommer att gälla även för hyrköpsavtal.

Utredningen föreslår att parterna fritt ska kunna bestämma storleken på den fasta delen av hyrköpsavgiften. Det är flera remissinstanser som ser problem med en sådan ordning. En risk som framhålls är att bostäder kan

komma att upplåtas mot höga ersättningar, så att hyrköpsmodellen möjliggör ett kringgående av det hyresrättsliga skydd mot oskäliga hyror som 12 kap. jordabalken ger. En annan farhåga som remissinstanserna lyfter är att hyrköpsavgiften kan komma att sättas till ett så högt belopp att hyrköparen inte lyckas att spara ihop till köpet av bostaden, vilket skulle förfela syftet med avtalsmodellen.

Som utgångspunkt är det regeringens bedömning att parterna bör ha frihet att avtala om villkoren för hyrköpsavtalet, inklusive hyrköpsavgiftens storlek och utformning. Hyrköpsavtalet har en konstruktion där flera olika avtalsprestationer ska värderas och prissättas med hyrköpsavgiften. Hyrköpsobjekten kan utgöras av villor, ägarlägenheter, tomträtter eller bostadsrätter, och det är naturligt att vederlaget för nyttjanderätten till dessa kommer att variera. Ett hyrköpsavtal kan också variera i stor utsträckning vad gäller optionens längd och hur köpeskillingen för det efterföljande förvärvet bestäms. Det behöver finnas utrymme för flexibla avtalslösningar för att modellen ska kunna få genomslag. Så länge hyrköparen tillförsäkras god information om avtalsvillkorens innebörd och själv kan göra en ekonomisk kalkyl så är det rimligt att omständigheterna vid det enskilda avtalsslutet och efterfrågan på marknaden styr vilken ersättning som ska betalas.

Det som emellertid skiljer hyrköpsavtal från andra typer av avtal är den genom avtalet upplåtna nyttjanderättens nära anknytning till ett bostadshyresavtal. Som *Hyres- och arrendenämnderna i Göteborg, Malmö, Stockholm* och *Sundsvall* anför finns det en potentiell risk för att avtalsmodellen på ansträngda bostadsmarknader kommer att användas för att kringgå 12 kap. jordabalkens tvingande regler om skälig hyra inom bostadshyresavtal, ibland benämnt bruksvärdessystemet. Farhågan för att hyrköpsmodellen kommer att användas på det sättet kan tala för att hyrköpsavgiftens storlek bör regleras.

Risken för att hyrköpsmodellen i någon större utsträckning skulle komma att möjliggöra ett sådant kringgående av bruksvärdessystemet är emellertid inte så tydlig att den ensamt utgör skäl för att begränsa avtalsfriheten. Hyrköpsmodellen i dess föreslagna utformning utgör inte något praktiskt alternativ för den som har för avsikt att upplåta lägenheter till nyttjande för högre hyror än vad jordabalkens regler medger. Hyrköp kan inte ingås för vanliga hyreslägenheter utan enbart för objekt som kan överlåtas med äganderätt, tomträtt eller bostadsrätt. För fastighetsägare till hyresfastigheter utgör hyrköp därför inte ett reellt alternativ till att upplåta lägenheterna med hyresrätt.

Med hänsyn till den variation av hyrköpsavtalsmodeller som kan komma att finnas skulle en reglering av hyrköpsavgiftens storlek med nödvändighet behöva utformas så att hänsyn tas till vilka avtalsprestationer avgiften utgör ett vederlag för. Någon form av skälighetsrekvisit för avgiften skulle därmed ligga nära till hands. Det framstår emellertid som vanskligt att införa ett sådant rekvisit eftersom avgiften till stor del avser en ersättning för nyttjanderättsupplåtelsen. Det skulle riskera att i alltför hög grad föra tankarna till skälig hyra enligt bruksvärdessystemet. Det finns en risk för att en skälighetsbedömning gällande hyrköpsavgiftens storlek skulle närma sig den bedömning som görs vid fastställande av skälig hyra utifrån en lägenhets bruksvärde. Det framstår inte som lämpligt med hänsyn till att hyrköpsavtal kan variera i så hög grad vad gäller såväl hyrköpsobjekten i sig som parternas uppdelning av underhålls- och renoveringsansvar.

Däremot finns, som flera remissinstanser anför, ett generellt behov av att förebygga förekomsten av allt för höga avgifter som inte lämnar utrymme i hyrköparens ekonomi att spara ihop till det framtida förvärvet. I annat fall skulle syftet med hyrköpsmodellen förfelas. Presumtiva hyrköpare utgörs troligtvis ofta av förstagångsköpare. Det finns visserligen en viss risk för att hyrköpare har begränsade förutsättningar att bedöma de ekonomiska konsekvenserna av avtalet och att identifiera en orimligt hög hyrköpsavgift. Utgångspunkten måste dock vara att hyrköpsavtalen som regel kommer att ingås med en seriös vilja från båda parter att avtalet ska kunna leda till den framtida överlåtelsen. Hyrköpsavgiften, inklusive driftskostnaderna för bostaden, är en uppgift som hyrsäljaren enligt den föreslagna informationsplikten är skyldig att lämna klar och tydlig information om. Det kommer troligtvis vara vanligt förekommande att det i avtalet tas in ett avtalsvillkor om regelbundet sparande till kontantinsatsen, vilket i så fall också ska informeras om. En hyrköpare bör alltså i de flesta fall ha goda förutsättningar att göra en egen bedömning av hur ekonomiskt fördelaktigt avtalet blir och vilka förutsättningar som finns att uppnå målsättningen att förvärva bostaden.

Parterna åtnjuter redan ett skydd mot oskäliga avtalsvillkor enligt den s.k. generalklausulen, 36 § avtalslagen, enligt vilken ett avtalsvillkor kan jämkas eller helt lämnas utan avseende. Den bestämmelsen utgör en viss grundtrygghet, särskilt för konsumenter. En hyrköpare har därför enligt regeringens bedömning ett tillräckligt skydd mot alltför höga avgifter genom allmänna avtalsrättsliga regler och den föreslagna informationsplikten. Sammantaget bör det inte föreslås någon begränsning i avtalsfriheten rörande hyrköpsavgiften.

*Hyrköpsavgiften ska inte kunna deponeras*

Enligt utredningen bör hyrköpsavgiften inte kunna deponeras hos länsstyrelsen i likhet med hur hyra med stöd av 12 kap. 21 § jordabalken kan deponeras av en hyresgäst när denne exempelvis anser sig ha rätt till nedsättning av hyran. *Stockholms tingsrätt* anför att möjligheten till deponering av hyra kan ha stor betydelse även för en hyrköpare. Tingsrätten efterfrågar därför ytterligare överväganden i fråga om möjligheten för en hyrköpare att deponera hyrköpsavgiften hos länsstyrelsen.

Det skulle visserligen kunna uppstå situationer som ger upphov till ett behov för en hyrköpare att kunna deponera hyrköpsavgiften i stället för att göra den månatliga betalningen till hyrsäljaren. Regeringen delar emellertid utredningens bedömning i fråga om att användningsområdet är litet och att det troligtvis ytterst sällan skulle bli aktuellt inom hyrköpsavtal. Det saknas därför skäl att utvidga länsstyrelsernas uppdrag till att ta emot deponerade hyrköpsavgifter.

### 4.4.2 Hyresrättsliga regler som ska gälla för nyttjanderätten

**Regeringens förslag**

Vissa hyresrättsliga regler som avser bostadshyresavtal ska tillämpas på hyrköpsavtalet. Det gäller bl.a. regler om nyttjanderättsupplåtelsen, uppsägning av avtalet och förbud mot att ta emot särskild ersättning för att upplåta lägenheten.

**Utredningens förslag**

Förslaget från utredningen stämmer i huvudsak överens med regeringens. Utredningen föreslår att bestämmelserna om hyresgästinflytande för bostadshyresgäster i fråga om åtgärder som en hyresvärd vill utföra på fastigheten ska tillämpas på hyrköpsavtal men att hänsyn därvid ska tas till lägenhetens marknadsvärde i stället för till lägenhetens bruksvärde. Utredningen föreslår också att en hyrsäljare ska kunna få ersättning, med tillämpning av de hyresrättsliga reglerna, om hyrköparen genom målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder minskar hyrköpsobjektets marknadsvärde. Utredningen föreslår även att hyresnämnden ska kunna ge tillstånd till en hyrköpare att upplåta hyrköpsobjektet i andra hand.

**Remissinstanserna**

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inte någon invändning mot det.

Flera remissinstanser, däribland *Sveriges advokatsamfund*, *Hyres- och arrendenämnden i Malmö* och *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* framför att kopplingen till 12 kap. jordabalken är problematisk och att frågorna om nyttjanderätt i stället fullt ut bör regleras i hyrköpslagen.

Några remissinstanser, däribland *Svea hovrätt*, anser att hänvisningen till jordabalken gör regleringen svåröverskådlig. Svea hovrätt invänder att den valda lagstiftningstekniken gör det svårt att bedöma hur regleringen kommer att fungera i praktiken och att det finns risk för tillämpningssvårigheter eftersom det inte är givet att alla aktuella bestämmelser är lämpliga beträffande hyrköpsavtal. Svea hovrätt ifrågasätter vidare utredningens slutsats att ett hyrköpsavtal inte utgör ett hyresavtal enligt 12 kap. 1 § jordabalken.

Hyres- och arrendenämnden i Malmö, *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* och *Svea hovrätt* efterfrågar klargöranden i fråga om vissa särskilda reglers tillämplighet, bland annat vid hyrköparens upplåtelse av bostaden i andra hand. Hyres- och arrendenämnden i Malmö och Hyres- och arrendenämnden i Stockholm anmärker att reglerna i 12 kap. jordabalken om återbetalning av hyra vid andrahandsupplåtelser inte bör vara tillämpliga eftersom hyrköpsavgiften i många fall kommer att överstiga vad som utgör skälig hyra enligt jordabalken. Samma remissinstanser framför vidare att reglerna i jordabalken om att hyresnämnden ska lämna tillstånd till att hyra ut hyrköpsobjektet i andra hand inte bör tillämpas när hyrköpsobjektet är en bostadsrätt eftersom upplåtelsen till hyrköparen är en andrahandsupplåtelse i rättslig mening och ett tillstånd till en vidare-

upplåtelse skulle stå i strid med bostadsrättsföreningens ursprungliga tillstånd att upplåta bostadsrätten i andra hand.

### Skälen för regeringens förslag

Hyrköpslagen är avsedd att vara en ramlag som anger strukturen för hyrköpsmodellen utan att i detalj reglera parternas mellanhavanden. Den del av hyrköpsavtalet som rör nyttjanderätten till bostaden är emellertid av social betydelse för den enskilda individen och har stora likheter med en bostadshyra enligt 12 kap. jordabalken. De mest grundläggande särdragen för ett bostadshyresavtal enligt 12 kap. jordabalken, dvs. hyresgästens rätt till förlängning och det s.k. bruksvärdessystemet, saknas för nyttjanderätten. Under avtalets giltighetstid får dock hyrsäljaren och hyrköparen en partsrelation där hyrsäljaren har ett hyresvärdsansvar. Avtalsrelationen, och nyttjanderätten, är avsedd att pågå under en längre sammanhängande tid. Det finns därför ett behov av regler för vad som bör gälla mellan parterna när omständigheter som rör nyttjanderätten inträffar under avtalets gång. Frågor rörande nyttjanderätten måste kunna hanteras rättsligt på annat sätt än genom den utväg som hyrköpslagen bjuder, nämligen uppsägning av avtalet.

Många av reglerna 12 kap. jordabalken har visserligen utformats för att fungera inom ramen för ett bruksvärdessystem och mot bakgrund av bostadshyresgästens direkta besittningsskydd. De är emellertid i stora delar formulerade så att de går att tillämpa även på andra upplåtelser av bostäder. Även hyrköparen har en stark nyttjanderätt till boendet så länge hyresavtalet löper. Det framstår därför som lämpligt att använda det befintliga regelverket och tillämpa reglerna i 12 kap. jordabalken på nyttjanderättsupplåtelsen. Genom en generell hänvisning till kapitlet tillförsäkras hyrköparen ett grundläggande, tvingande, skydd för sin nyttjanderätt och en rad specialsituationer blir reglerade.

Det finns visserligen, som bland annat *Svea hovrätt* anför, en risk för att ett system med generell hänvisning till tillämpliga delar av kapitlet blir svårt att överskåda. Problemet kan till viss del hänföras till hur 12 kap. jordabalken är uppbyggt. Den problematiken kan knappast utgöra skäl för att undvika den lagtekniska lösning som utredningen föreslår. Alternativet att införa samtliga behövliga regler direkt i hyrköpslagen framstår inte som ändamålsenligt. En helt separat reglering hade visserligen fjärmat nyttjanderättsupplåtelsen från hyreskonstruktionen. Även om många av reglerna i 12 kap. jordabalken är utformade för att tillämpas i särskilda, relativt ovanliga situationer skulle det krävas en motsvarande regel i hyrköpslagen för att inte riskera att luckor i skyddet för nyttjanderätten uppstår. Det skulle tynga hyrköpslagen i stor mån. Enligt regeringen uppnås bäst skydd för hyrköparen genom att reglerna i 12 kap. jordabalken ligger som ett fundament i de delar hyrköpslagen saknar specialregler. Genom den föreslagna hänvisningen uppnås en heltäckande reglering av parternas mellanhavanden under avtalstiden.

Som utgångspunkt bör bestämmelser som rör förhållandet mellan hyrsäljaren i egenskap av ett slags hyresvärd och hyrköparen som nyttjanderättshavare tillämpas, exempelvis bestämmelser om bostadens skick, hyresgästens användning av bostaden och störningar i boendet. Det finns dock några regler som är lämpliga att tillämpa på hyrköpsavtalet i dess helhet

eftersom nyttjanderätten är obligatoriskt förbunden med övriga delar i avtalet. Det gäller exempelvis regler om överlåtelse och uppsägning av hyresavtal. Vid tillämpningen av dessa regler är det naturligt att hela avtalet avses och inte enbart nyttjanderätten. Om t.ex. uppsägning sker med anledning av misskötsamhet i boendet, blir följden att hyrköpsavtalet sägs upp i dess helhet.

Regeringen delar i stort utredningens bedömning i fråga om vilka regler som är lämpliga att tillämpa på en nyttjanderättsupplåtelse enligt ett hyrköpsavtal. Det finns emellertid skäl att med anledning av remissinstansernas synpunkter att göra några justeringar av förslaget. Det gäller främst förtydligande av att de regler som hänför sig till bruksvärdessystemet och därmed behandlar skälig hyra inte ska tillämpas. Det innefattar även regler som hänför sig till vilken hyra som får tas ut inom ramen för andrahandsuthyrningar och återbetalning av hyra vid vissa upplåtelser. En hyrköpares eventuella vidareupplåtelse av lägenheten under tiden som hyrköpsavtalet gäller kommer att omfattas av lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Exempelvis blir de bestämmelser i 12 kap. jordabalken som gäller en andrahandshyresgästs rätt till återbetalning av hyra som överstiger skäligt belopp därför inte tillämpliga.

Hyresgästinflytandet i fråga om ändrings- och förbättringsarbeten utgör en viktig del av skyddet för bostadshyresgäster. Även dessa bestämmelser är knutna till det s.k. bruksvärdessystemet enligt vilket skälig hyra fastställs utifrån bostadslägenhetens bruksvärde. I likhet med vad utredningen slår fast kommer bestämmelserna om en bostadshyresgästs rätt att inte godkänna standardhöjande åtgärder som påverkar lägenhetens bruksvärde inte att ha betydelse för en hyrköpare. Hyrsäljarens möjligheter att höja hyrköpsavgiften under tiden som avtalet gäller måste enligt förslaget regleras i hyrköpsavtalet. Det innefattar även höjningar av avgiften på grund av renoveringar som utförs under avtalstiden. Köpeskillingen för hyrköpsobjektet, eller hur den ska beräknas vid tidpunkten då optionen tas i anspråk, ska också framgå av avtalet. Vidare kan det förmodas att en hyrsäljare som eftersträvar en försäljning av hyrköpsobjektet inte kommer att utföra renoveringar eller andra åtgärder som hyrköparen motsätter sig, eftersom hyrköparen alltid har möjlighet att säga upp avtalet. Därför finns det enligt regeringens bedömning inte anledning att tillämpa reglerna om hyresgästinflytande inom ramen för ett hyrköpsförhållande.

En annan regel som knyter an till bruksvärdessystemet är bestämmelserna i 12 kap. 24 a § om bostadshyresgästers rätt att på egen bekostnad utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder i lägenheten och hyresvärdens rätt till ersättning för skada om lägenhetens bruksvärde minskar genom åtgärden. Hyrköparen bör ha en motsvarande rätt att utföra sådana åtgärder på hyrköpsobjektet. Enligt utredningens förslag ska bestämmelsen om hyresvärdens rätt till ersättning tillämpas med den justeringen att hänsyn i stället för bruksvärde ska tas till hyrköpsobjektets marknadsvärde. Därigenom skulle en hyrsäljare kunna få rätt till ersättning om en hyrköpare utför åtgärder som gör hyrköpsobjektet mindre attraktivt på bostadsmarknaden men själv inte förvärvar objektet enligt optionen utan säger upp avtalet. Regeringen bedömer dock att den situationen inte kräver någon särskild reglering utan att rätten till ersättning i en sådan situation kan anses följa av allmänna skadeståndsrättsliga principer.

*Hyres- och arrendenämnden i Malmö* och *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* framför att reglerna i jordabalken om att hyresnämnden ska kunna lämna tillstånd till att hyra ut hyrköpsobjektet i andra hand inte bör tillämpas när hyrköpsobjektet är en bostadsrätt eftersom ett sådant tillstånd skulle strida mot bostadsrättsföreningens ursprungliga tillstånd till hyrsäljaren att upplåta lägenheten i andra hand. Regeringen instämmer i att det inte framstår som lämpligt att hyresnämnden ska kunna ge tillstånd till en hyrköpares vidareupplåtelse av lägenheten. Det sagda gäller enligt regeringens bedömning inte enbart när hyrköpsobjektet är en bostadsrätt utan för hyrköpsavtal generellt. En möjlighet för hyresnämnden att bevilja tillstånd till andrahandsupplåtelse av hyrköpsobjektet under pågående hyrköpsavtal mot hyrsäljarens vilja framstår inte som ändamålsenlig. En hyrköpare kan visserligen ha ett intresse av att hyra ut sin lägenhet under tiden som hyrköpsavtalet gäller, exempelvis för att studera eller arbeta utomlands under en period. Det bör i så fall krävas att hyrsäljaren godtar en andrahandsupplåtelse. Uppkommer frågan vid hyrköpsavtal om en bostadsrätt aktualiseras därutöver en eventuell överenskommelse med hyrsäljaren och bostadsrättsföreningen.

### 4.4.3 Förbud mot sparande till köpeskillingen hos hyrsäljaren

**Regeringens förslag**

Om hyrköparen enligt hyrköpsavtalet ska spara till köpet av bostaden under hyrköpstiden, ska det inte vara tillåtet att sparandet sker hos hyrsäljaren eller att hyrsäljaren på annat sätt har möjlighet att förfoga över de sparade medlen.

**Utredningens förslag**

Förslaget från utredningen stämmer överens med regeringens.

**Remissinstanserna**

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker eller har inte någon invändning mot förslaget.

*Hyresgästföreningen* anser att avtalsmodellen skulle vara mer fördelaktig för hyrköparen om den erlagda hyrköpsavgiften kan avräknas från den slutliga köpeskillingen för bostaden.

**Skälen för regeringens förslag**

Hyrköpsmodellen kan framför allt vara en värdefull lösning för den som ännu inte har sparat ihop pengar för att direkt köpa en bostad. För att kunna köpa bostaden kommer en hyrköpare som utgångspunkt behöva spara pengar till köpeskillingen under hyrköpsavtalets löptid.

Ett sätt att säkerställa sparandet är att i hyrköpsavtalet inkludera villkor om att hyrköparen ska sköta ett strukturerat sparande för det framtida bostadsförvärvet. Ett sådant villkor kan ha fördelar för båda parter. För hyr-

köparen skapar det tydliga ramar för och krav på dennes sparande. För hyrsäljaren kan sparandet utgöra en säkerhet för att hyrköparen kommer ha möjlighet att köpa bostaden i enlighet med optionen och att hyrköpsavtalet därmed är en god investering för hyrsäljaren.

Ett sparande bör inte få ske hos hyrsäljaren. Eftersom hyrköparen kan välja att inte nyttja optionen bör hyrköparen också förfoga över sitt sparande. Ett sparande som innebär att hyrsäljaren, eller någon som har intressegemenskap med eller på annat sätt är närstående till hyrsäljaren, förfogar över de sparade medlen bör alltså inte vara tillåtet. En hyrsäljare kan däremot ha ett beaktansvärt intresse av att få insyn i om hyrköparen verkligen sköter sitt sparande. Det bör därför inte vara förbjudet att förena ett villkor om sparande med ett villkor om att hyrköparen ska ha en skyldighet att på regelbunden basis redovisa hur sparandet sköts.

*Hyresgästföreningen* framför att det skulle vara mer fördelaktigt för hyrköparen om den erlagda hyrköpsavgiften kunde avräknas från den slutliga köpeskillingen för bostaden. En successiv avbetalning skulle emellertid inte åstadkomma någon annan rättsverkan än ett sparande eftersom hyrköpsmodellen utgår från en nyttjanderättsupplåtelse och inte ett delägande av bostaden. Det skulle alltså bli fråga om ett sparande hos hyrsäljaren, vilket inte bör vara tillåtet.

## 4.5 Övergång av hyrköpsavtalet

### 4.5.1 Möjlighet för hyrköparen att överlåta avtalet

**Regeringens förslag**

Hyrköparen ska inte få överlåta hyrköpsavtalet utan hyrsäljarens samtycke. Det ska också gälla när hyrköpsavtalet övergår genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv.

En make eller sambo som fått bostaden genom bodelning eller arvskifte eller en sambo som tagit över bostaden för att den bäst behövde den, ska ha rätt att träda i hyrköparens eller dennes dödsbos ställe i hyrköpsavtalet även om hyrsäljaren inte samtycker till det, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Sådan rätt ska gälla om hyrköpsavtalet gäller en bostad som var avsedd att användas som gemensam bostad av hyrköparen och maken eller sambon. Detsamma ska gälla för en efterlevande make som är ensam arvinge efter hyrköparen.

En hyrköpare som inte längre avser att använda bostaden ska också ha rätt att överlåta hyrköpsavtalet till en närstående som varaktigt sammanbor med honom eller henne, trots att hyrsäljaren inte samtycker till överlåtelsen, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen.

**Utredningens förslag**

Förslagen från utredningen stämmer överens med regeringens.

**Remissinstanserna**

Samtliga remissinstanser är positiva till förslagen eller lämnar dem utan invändningar. *Hyres- och arrendenämnden i Malmö* och *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* anger att det bör förtydligas vad som ska läggas till grund för hyresnämndens prövning av om en överlåtelse av ett hyrköpsavtal ska tillåtas.

**Skälen för regeringens förslag**

Eftersom hyrköparens ekonomiska situation har betydelse för dennes möjlighet att fullfölja ett förvärv av hyrköpsobjektet kommer det att vara viktigt för hyrsäljaren vem som är avtalspart i hyrköpsavtalet. Hyrsäljaren bör därför som huvudregel ha rätt att motsätta sig ett partsbyte på hyrköparens sida. Det bör, i likhet med en hyresvärds rätt att motsätta sig partsbyte i ett hyresavtal, gälla även vid familjerättsliga fång och liknande förvärv (jfr 12 kap. 33 § jordabalken).

I några situationer gäller emellertid att en hyresgäst har möjlighet att låta någon annan person ta över hyresrätten. Om hyresrätten till en lägenhet har tilldelats en make eller sambo genom bodelning eller arvskifte, eller övertagits av denne enligt 22 § sambolagen (2003:376), kan hyresrätten under vissa förutsättningar enligt 12 kap. 33 § andra stycket jordabalken övergå till den som fått hyresrätten tilldelad sig utan hyresvärdens samtycke. Vidare kan en hyresgäst som inte avser att använda sin bostadslägenhet med stöd av 12 kap. 34 § jordabalken överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbor med honom eller henne, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Om hyresgästen avlider under hyrestiden kan dödsboet också överlåta hyresrätten till en dödsbodelägare eller närstående till hyresgästen som varaktigt sammanbodde med honom eller henne. En hyresgäst har också enligt 12 kap. 35 § jordabalken rätt att under vissa förutsättningar överlåta sin hyresrätt genom byte, efter tillstånd från hyresnämnden.

Ett undantagslöst förbud mot överlåtelse av hyrköpsavtalet kan få långtgående konsekvenser för en hyrköpare. Motsvarande möjligheter till övergång och överlåtelse av hyresrätter som gäller enligt jordabalken bör därför tillämpas även på hyrköpsavtal. De angivna bestämmelserna synes väl avpassade till tänkbara situationer där behov kan finnas av att hyrköpsavtalet kan övertas av en annan avtalspart. Undantag gäller för möjligheten till överlåtelse genom byte, som inte framstår som lämplig att tillämpa på hyrköpsavtal.

Av hänsyn till hyrsäljarens intresse av att avtalet sedermera leder till en överlåtelse bör det dock krävas att hyresnämnden lämnar tillstånd till avtalets övergång även i fråga om övergång av hyrköpsavtalet genom bodelning och arvskifte. Det utgör alltså ett avsteg från vad som gäller enligt jordabalken. Det innebär visserligen risk för att bodelningar fördröjs i avvaktan på tillstånd. Regeringen bedömer dock att en sådan risk är befogad av hänsyn till hyrsäljaren i dessa fall. Tillstånd bör komma i fråga när hyrsäljaren bedöms skäligen kunna nöja sig med förändringen, dvs. samma rekvisit som redan gäller vid tillstånd till överlåtelse enligt 12 kap. 34 § jordabalken. Hyresnämndens bedömning av om en hyrsäljare kan nöja sig bör ske utifrån delvis samma utgångspunkter som vid prövningen av tillstånd till överlåtelse av en hyresrätt. Hyresnämnden ska ta hänsyn till den blivande hyrköparens

vilja och förmåga att fullgöra hyrköpsavtalet och till hans eller hennes personliga kvalifikationer. Den som träder in i avtalet bör bedömas som skötsam och kunna uppfylla de förpliktelser som en nyttjanderättshavare normalt har. Möjligheten att kunna betala den löpande hyrköpsavgiften bör naturligen vägas in. Prövningen blir emellertid något annorlunda från en hyresrättslig sådan, eftersom hyrköpsavtalet fyller en annan grundläggande funktion, nämligen att möjliggöra att en överlåtelse av bostaden kommer till stånd. Den nya avtalspartens vilja och förmåga att förvärva hyrköpsobjektet, i den utsträckning det kan utrönas, bör därför beaktas inom ramen för den helhetsbedömning som ska göras.

### 4.5.2 Partsbyte på hyrsäljarens sida

**Regeringens förslag**

En hyrsäljare ska ha rätt att överlåta hyrköpsobjektet, och därmed sina förpliktelser enligt hyrköpsavtalet, under tiden som avtalet gäller.

Hyrköpsavtalet ska som huvudregel gälla gentemot en ny ägare eller innehavare av hyrköpsobjektet.

**Utredningens förslag**

Förslagen från utredningen stämmer överens med regeringens.

**Remissinstanserna**

Samtliga remissinstanser tillstyrker förslagen eller har inte någon invändning mot dem. *Sveriges advokatsamfund* lyfter frågan om inte nyttjanderätten möjliggör inskrivning enligt 23 kap. jordabalken. Även *Lantmäteriet* anmärker att nyttjanderätter enligt 7 kap. jordabalken får skrivas in i enlighet med bestämmelserna i 23 kap. jordabalken och att det inte torde vara möjligt att neka inskrivning om det inte finns något uttryckligt hinder mot att det.

*Svea hovrätt* framför att rättsläget beträffande det sakrättsliga skyddet för nyttjanderätt som upplåtits i bostadsrätt framstår som förhållandevis oklart.

**Skälen för regeringens förslag**

Hyrsäljarens förpliktelser enligt hyrköpsavtalet är knutna till innehavet av objektet, i likhet med hur en hyresvärds förpliktelser – upplåtandet av hyresrätterna – följer med innehavet av en hyresfastighet. En hyrsäljare bör inte vara förhindrad att överlåta hyrköpsobjektet under avtalets löptid. En överlåtelse av hyrköpsobjektet till en utomstående förvärvare bör dock inte kunna leda till att en hyrköpare förlorar möjligheten att göra sina rättigheter enligt hyrköpsavtalet gällande. Det är avgörande för ett hyrköpsavtals funktion att hyrköparen har ett skydd för sina rättigheter enligt avtalet vid överlåtelser och partsbyte på hyrsäljarsidan. Den som förvärvar den fastighet eller motsvarande som utgör ett hyrköpsobjekt bör alltså ta över hyrsäljarens rättigheter och skyldigheter enligt hyrköpsavtalet.

Nyttjanderättshavare till fast egendom och tomträtt har genom bestämmelserna i 7 kap. jordabalken ett visst skydd vid fastighetens övergång till en ny ägare. Det gäller särskilt om nyttjanderätten är inskriven i fastighets-

registret (se t.ex. 7 kap. 11 § jordabalken). Den nyttjanderätt som upplåts genom ett hyrköpsavtal är en sådan nyttjanderätt som kommer att kunna skrivas in i fastighetsregistret enligt 23 kap. 1 § jordabalken.

Däremot saknas särskilda regler om sakrättsligt skydd för den som innehar lös egendom – exempelvis en bostadsrätt – med nyttjanderätt. Reglerna i 7 kap. jordabalken omfattar inte nyttjanderätter i form av bostadsrätter. Kapitlets regler är inte heller tillämpliga på andrahandshyresavtal. De sakrättsliga reglerna i 7 kap. jordabalken har visserligen i praxis tillämpats analogt på en upplåtelse av nyttjanderätt till en bostadsrättslägenhet (se rättsfallet RH 2002:9). Som *Svea hovrätt* framhåller är dock rättsläget oklart.

Vidare saknas rättsligt stöd för sakrättsligt skydd för optioner.

För att ett hyrköpsavtal ska bestå mot en ny förvärvare av hyrköpsobjektet bör alltså föreslås en särskild regel om detta i lagen om hyrköp av bostad. Därigenom kan också ett likvärdigt skydd för hyrköpare, oavsett om hyrköpet avser en bostadsrätt, tomträtt eller fast egendom, regleras på ett praktiskt och ändamålsenligt vis.

### 4.5.3 Rättigheters bestånd enligt hyrköpsavtalet vid exekutiv försäljning

**Regeringens förslag**

Vid exekutiv försäljning av ett hyrköpsobjekt som utgör en fastighet eller tomträtt ska hyrköpsavtalet i sin helhet gälla mot en ny ägare till hyrköpsobjektet i samma utsträckning som en nyttjanderätt enligt ett hyrköpsavtal skyddas enligt nuvarande regler.

Vid exekutiv försäljning av ett hyrköpsobjekt som utgör en bostadsrätt ska hyrköpsavtalet inte gälla mot en ny bostadsrättshavare.

#### Utredningens förslag

Förslagen från utredningen stämmer överens med regeringens.

#### Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inte någon invändning mot dem. *Hyresgästföreningen* anmärker att förslaget avseende bostadsrätter brister i skydd för hyrköparen som sannolikt blir av med sin bostad vid en exekutiv försäljning av bostadsrätten.

*Sveriges advokatsamfund* lyfter frågor om inte nyttjanderätten möjliggör inskrivning enligt 23 kap. jordabalken och hur en avropad option ska stå sig vid exekutiv försäljning före genomfört köp.

#### Skälen för regeringens förslag

*Vid exekutiv försäljning av en fastighet eller en tomträtt bör optionen skyddas i den utsträckning som nyttjanderätten är skyddad*

När en exekutiv försäljning aktualiseras gör sig vanligtvis olika intressen gällande från inblandade aktörer. Hyrköparens intresse av att avtalet fortsätter att gälla får vägas mot bl.a. gäldenärens och fordringsägarnas in-

tressen av ett så stort överskott från försäljningen som möjligt. Rättigheter som belastar egendomen kan sänka dess värde så att borgenärer får svårare att täcka sina fordringar i konkursen eller utmätningen. Ett hyrköpsavtal bör därför som huvudregel inte bestå genom den exekutiva försäljningen mot en ny ägare eller bostadsrättshavare. Samma grundläggande princip gäller för nyttjanderätter i fast egendom i allmänhet (7 kap. 16 § jordabalken).

En nyttjanderätt till fast egendom eller tomträtt är emellertid i viss utsträckning redan skyddad vid en exekutiv försäljning enligt 12 kap. utsökningsbalken. Det gäller även sådan nyttjanderätt som upplåts genom ett hyrköpsavtal. Om en inskriven nyttjanderätt, eller en nyttjanderätt som det görs ett särskilt förbehåll om vid försäljningen, är skyddad så består därmed nyttjanderätten enligt hyrköpsavtalet genom försäljningen.

En nyttjanderätt till en bostad under viss begränsad tid skulle dock som regel sakna mening för hyrköparen om optionen inte består genom den exekutiva försäljningen. Enligt regeringens bedömning är den lösning som förordas av utredningen, att optionen också ska fortsätta gälla om nyttjanderätten skyddas enligt befintliga regler, ändamålsenlig. En nyttjanderättshavare till en privatbostad belastar egendomen i en avsevärd utsträckning, vilket kan påverka dess värde vid en försäljning. När egendomens värde redan är påverkat i sådan utsträckning framstår det inte som oproportionerligt att även låta optionen gälla mot den nya ägaren. Det bör därför förordnas om att optionen också ska bestå efter den exekutiva försäljningen, för det fall nyttjanderätten gör det. Det innebär främst att utfallet av den så kallade oskadlighetsprövningen kan påverkas eftersom prövningen får avse om nyttjanderätten – med optionen – belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt.

*Hyrköpsavtal i bostadsrätter bör inte skyddas särskilt vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning*

Bostadsrätter kan bli föremål för exekutiv försäljning vid utmätning av bostadsrättshavarens tillgångar eller vid dennes konkurs. En bostadsrätt kan också övergå till annan efter tvångsförsäljning enligt 7 kap. 30 § bostadsrättslagen. Det kan främst bli aktuellt om nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och bostadsrättshavaren därmed skilts från lägenheten.

För bostadsrätter är utgångspunkten att nyttjanderätter och liknande rättigheter till bostadsrätten upphör när upplåtaren skiljs från sin bostadsrätt. Det saknas därmed skydd för sådana rättigheter vid exekutiv försäljning motsvarande vad som gäller för fast egendom.

Det framstår som allt för långtgående att föreskriva särskilda sakrättsliga regler som avviker från vad som i övrigt gäller för lös egendom enligt avtalsrättsliga regler och principer. Särskilda regler till skydd för hyrköpsavtalet vid exekutiv försäljning av bostadsrätten bör därför inte föreslås. Det innebär att hyrköparens rättigheter enligt hyrköpsavtalet, i likhet med andra upplåtna rättigheter i lös egendom, inte ska bestå gentemot en förvärvare av bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning.

## 4.6 Hyrköpsavtalets upphörande

### 4.6.1 Hyrköpsavtalets upphörande och parternas skyldigheter vid avtalstidens slut

**Regeringens förslag**

Hyrköpsavtalet ska upphöra att gälla i sin helhet när optionen inte längre kan göras gällande. Om hyrköparen meddelar hyrsäljaren att han eller hon vill ta optionen i anspråk ska hyrköpsavtalet dock fortsätta att gälla till dess att hyrköparen tillträder som ägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare till hyrköpsobjektet.

Hyrsäljaren ska tidigast sex månader och senast tre månader före den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande skriftligen påminna hyrköparen om tidpunkten då optionen senast kan göras gällande och att hyrköpsavtalet upphör i sin helhet om optionen inte tas i anspråk.

Om hyrsäljaren inte påminner hyrköparen i rätt tid ska ett hyresavtal på obestämd tid enligt 12 kap. jordabalken anses ingånget mellan parterna från den tidpunkt då optionen inte längre kan göras gällande.

**Utredningens förslag**

Förslaget från utredningen stämmer i huvudsak överens med regeringens. Utredningen föreslår inte att hyrköpsavtalet ska fortsätta att gälla i det fall hyrköparen har meddelat hyrsäljaren att han eller hon vill utnyttja optionen.

**Remissinstanserna**

De flesta remissinstanser tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det. *Stockholms tingsrätt* och *Svea hovrätt* väcker frågan vad som händer om parterna inte är överens om överlåtelseavtalet när tiden för hyrköpsavtalet löper ut. Svea hovrätt anser att mekanismen som leder fram till ett bindande köpeavtal av hyrköpsobjektet bör regleras mer ingående.

*Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* anser att det bör övervägas regler som säkerställer att hyrköparen inte blir bostadslös när hyrköpsavtalet löper ut, om han eller hon inte kan förvärva bostaden, samt att hyrköparen ska ha rätt till förlängning av hyrköpsavtalet om det vore oskäligt mot hyrköparen att det upphör vid optionstidens utgång.

**Skälen för regeringens förslag**

*Hyrköpsavtalet bör upphöra att gälla vid optionens utgång*

Optioner är som regel tidsbegränsade. Om inte innehavaren utnyttjar sin rättighet inom den avtalade tidsgränsen upphör optionsavtalet att gälla när tiden löper ut.

Den grundläggande avsikten med ett hyrköpsavtal är att hyrköparen ska köpa hyrköpsobjektet. Om det sker upphör hyrköpsavtalet att gälla. Alla hyrköpsavtal kommer dock troligtvis inte att leda till att bostaden förvärvas. Det är i så fall rimligt att hyrköpsavtalet upphör att gälla vid den tidpunkt då optionen inte längre kan göras gällande av hyrköparen. Det bör

då inte krävas någon uppsägning från parterna för att avtalet ska upphöra, i likhet med vad som annars gäller vid tidsbegränsade optionsavtal.

Om hyrköparen väljer att inte köpa bostaden och hyrköpsavtalet löper ut har hyrköparen inte längre någon nyttjanderätt till bostaden och ska då flytta från den. Det är en rimlig följd av hyrköpsavtalets konstruktion och det bör inte, såsom *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* framför, införas regler som säkerställer att hyrköparen inte blir bostadslös när hyrköpsavtalet löper ut om han eller hon inte kan förvärva bostaden. Det kan i och för sig i undantagsfall uppstå en situation då en hyrköpare som sparat kapital och haft ambitionen att köpa bostaden enbart på grund av tillfälliga omständigheter inte har möjlighet att göra det när optionen löper ut. Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet föreslår att det i ett sådant fall ska finnas en rätt för hyrköparen att få hyrköpsavtalet förlängt. Parterna har dock möjlighet att redan vid avtalsingåendet komma överens om och i så fall under vilka förutsättningar hyrköparen ska ha rätt att få hyrköpsavtalet förlängt. En sådan eventuell rätt för hyrköparen utgör ett sådant avtalsvillkor som hyrsäljaren ska informera hyrköparen om inför avtalsingåendet (se avsnitt 4.3.4). Enligt regeringens bedömning får det anses tillräckligt att parterna har möjlighet att reglera frågan om eventuell rätt till förlängning. Därtill är det givetvis alltid möjligt för parterna att träffa ett nytt hyrköpsavtal om parterna vill det.

*Stockholms tingsrätt* och *Svea hovrätt* väcker frågan vad som händer om parterna inte är överens om överlåtelseavtalet när tiden för hyrköpsavtalet löper ut. Som Stockholms tingsrätt är inne på kan hyrköparen meddela att han eller hon vill utnyttja optionen så pass nära inpå att tiden för optionen löper ut att parterna inte hinner träffa ett överlåtelseavtal innan dess. Även om utgångspunkten är att alla villkor för överlåtelsen är bestämda i hyrköpsavtalet kan det också hända att parterna i samband med att optionstiden löper ut alltjämt diskuterar något av villkoren för överlåtelsen. Det kan också i undantagsfall tänkas att parterna har träffat ett överlåtelseavtal under tiden som hyrköpsavtalet gäller men hyrköparen har ännu inte kunnat tillträda bostaden som ägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare, exempelvis på grund av att hyrköpsobjektet är en bostadsrätt och bostadsrättsföreningen ännu inte har prövat hyrköparens ansökan om medlemskap. I dessa situationer är det enligt regeringen angeläget att en hyrköpare inte förlorar rätten att bo kvar i den bostad som han eller hon ska köpa eller redan har köpt. Hyrköpsavtalet bör i ett sådant fall bestå till dess att hyrköparen tillträder bostaden som ägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare.

### *Hyrsäljarens skyldighet att påminna hyrköparen om hyrköpsavtalets löptid*

För att säkerställa att hyrköparen inte går miste om att utnyttja optionen i rätt tid bör hyrsäljaren ha en skyldighet att uppmärksamma hyrköparen på att optionstiden är på väg att löpa ut. Det bör lämpligen ske genom en skriftlig påminnelse. Därmed kan hyrköparen vidta åtgärder för att kunna förvärva bostaden inom ramen för optionen. Påminnelsen bör göras så pass lång tid före optionstiden löper ut att hyrköparen har tid att besluta om han eller hon ska köpa bostaden och i så fall säkerställa finansieringen.

Tidigast sex månader och senast tre månader innan hyrköpsavtalet löper ut får anses vara en rimlig tid.

Eftersom påminnelsen tjänar som ett skydd för hyrköparen bör det få konsekvenser om hyrsäljaren är passiv och inte fullgör sin skyldighet att påminna hyrköparen i tid. Det bör då anses ha ingåtts ett hyresavtal enligt 12 kap. jordabalken mellan parterna, från och med den dag som hyrköpsavtalet inte längre gäller.

*Svea hovrätt* anser att det som leder fram till ett bindande köpeavtal av hyrköpsobjektet bör regleras, exempelvis genom att hyrsäljarens påminnelseskyldighet ska innefatta att lämna ett anbud och tillhandahålla ett skriftligt förslag till köpeavtal till hyrköparen. Det förefaller dock inte motiverat att kräva att hyrsäljaren ska ta fram ett fullständigt förslag till överlåtelseavtal innan hyrsäljaren vet om hyrköparen faktiskt vill fullgöra köpet. Att hyrsäljaren har en skyldighet att påminna hyrköparen om när han eller hon senast måste utnyttja optionen är enligt regeringen tillräckligt för att hyrköparen ska kunna göra sin optionsrätt gällande.

### 4.6.2 Parternas möjlighet att säga upp ett hyrköpsavtal i förtid

**Regeringens förslag**

Möjligheterna för parterna i ett hyrköpsavtal att säga upp avtalet i förtid ska regleras genom 12 kap. jordabalken.

Det innebär främst att hyrköparen ska ha rätt att säga upp hyrköpsavtalet så att det upphör att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. En hyrköpares dödsbo ska även ha rätt att säga upp hyrköpsavtalet så att det upphör inom en månad från dödsfallet. En hyresgästs rätt att i vissa fall säga upp hyresavtalet så att det upphör omedelbart ska även gälla för en hyrköpare.

Hyrsäljaren ska enbart ha rätt att säga upp hyrköpsavtalet i förtid om hyrköparen har gjort sig skyldig till ett avtalsbrott mot sina förpliktelser enligt hyrköpsavtalet som omfattas av grunderna för förverkande av en hyresrätt enligt 12 kap. 42 § jordabalken.

För hyrköparens dröjsmål gällande betalning av hyrköpsavgift ska reglerna om förverkande av hyresrätt på grund av dröjsmål med betalning av hyran tillämpas. Det ska även gälla möjligheten att återvinna hyresrätten. Om hyrköparen genom att vid upprepade tillfällen inte betala hyrköpsavgiften i tid har åsidosatt sina skyldigheter enligt hyrköpsavtalet i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla sina rättigheter enligt hyrköpsavtalet, ska det dock inte finnas någon återvinningsmöjlighet.

Om hyrsäljaren säger upp hyrköpsavtalet i förtid ska hyrsäljaren ha rätt till skadestånd.

**Utredningens förslag**

Förslagen från utredningen stämmer överens med regeringens.

### Remissinstanser

Samtliga remissinstanser tillstyrker förslagen eller har inte några invändningar mot dem. *Sveriges advokatsamfund* väcker frågan om även allvarligare brott mot en överenskommen sparplan eller utebliven ersättning för driftskostnader bör kunna utgöra grund för uppsägning av hyrköpsavtalet.

### Skälen för regeringens förslag

*Hyrköparens rätt att säga upp ett hyrköpsavtal i förtid*

Hyrköpsavtalet består av två huvudsakliga delar; en option att förvärva en viss bostad samt en nyttjanderätt till bostaden under optionens löptid. Det kan givetvis hända att en hyrköpare innan hyrköpsavtalet har löpt ut bestämmer sig för att han eller hon inte kommer ta optionen i anspråk och inte köpa bostaden. I en sådan situation vore det orimligt om hyrköparen skulle vara bunden av avtalet och skyldig att betala hyrköpsavgift till dess att hyrköpsavtalet löpte ut. Hyrköparen bör därför kunna säga upp hyrköpsavtalet vid vilken tidpunkt som helst, utan att behöva ange någon särskild grund för sin uppsägning. Däremot bör hyrköparen som utgångspunkt vara tvungen att göra uppsägningen med beaktande av viss uppsägningstid. Hyrköparen bör alltid kunna säga upp hyrköpsavtalet att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen. Detta är i likhet med vad som gäller för en bostadshyresgäst vid uppsägning av en hyresrätt (12 kap. 5 § första stycket jordabalken).

En hyrköpare bör också ha samma rätt som en hyresgäst att säga upp avtalet i förtid utan att iaktta uppsägningstid, om någon omständighet inträffar som medför sådan rätt enligt 12 kap. jordabalken. En sådan uppsägningsrätt förekommer exempelvis vid brister i bostaden, andra hinder eller men i nyttjanderätten samt vid konkurs och utmätning (12 kap. 11 §, 16 § första stycket och 29 och 30 §§ jordabalken).

*Hyrsäljarens rätt att säga upp ett hyrköpsavtal*

Eftersom hyrköpsavtalet ska innehålla en bindande utfästelse från hyrsäljarens sida om att överlåta bostaden till hyrköparen bör hyrsäljaren inte ha någon generell uppsägningsrätt av avtalet. Hyrköparen ska inte behöva vara orolig för att mista sin bostad, eller optionen, så länge han eller hon sköter sig.

En avtalsbundenhet för hyrsäljaren kan emellertid inte gälla under vilka förutsättningar som helst. Hyrsäljaren bör ha en rätt att säga upp avtalet i förtid om hyrköparen har gjort sig skyldig till ett väsentligt avtalsbrott.

De förpliktelser som en hyrköpare har enligt hyrköpsavtalet hänför sig främst till nyttjanderätten samt betalningen av hyrköpsavgiften. Försummelse att betala hyrköpsavgift i enlighet med ett hyrköpsavtal bör kunna leda till uppsägning på samma sätt som försummelse att betala hyra kan leda till förverkande av en hyresrätt (12 kap. 42 § första stycket 1 jordabalken). Även i övriga delar bör de grunder som kan medföra förverkande av en hyresrätt enligt bestämmelsen vara tillämpliga, givetvis begränsat till de grunder som hänför sig till bostadslägenheter. Det innebär bland annat att hyrsäljaren kan ha rätt att säga upp hyrköpsavtalet vid väsentliga avtalsbrott från hyrköparens sida (vid en tillämpning av 12 kap. 42 § första stycket 11 jordabalken med stöd av hyrköpslagen). Mot den bakgrunden saknas det anledning att,

som *Sveriges advokatsamfund* efterfrågar, särskilt reglera om brott mot en överenskommen sparplan eller utebliven ersättning för driftskostnader bör kunna utgöra grund för uppsägning av hyrköpsavtalet, utan detta får prövas enligt nämnda bestämmelse i jordabalken.

Om ett hyrköpsavtal avser en bostadsrätt blir följden att bestämmelser i 12 kap. jordabalken tillämpas på det avtal som finns mellan bostadsrättshavaren (i egenskap av hyrsäljare) och hyrköparen. Emellertid gäller reglerna i bostadsrättslagen för den bakomliggande bostadsrättsupplåtelsen, dvs. avtalsförhållandet mellan bostadsrättsföreningen och hyrsäljaren. En bostadsrättshavare är bland annat skyldig att följa de ordningsregler som upprättas i bostadsrättsföreningens stadgar och misskötsamhet kan i vissa avseenden leda till att en bostadsrätt förverkas (se 7 kap. bostadsrättslagen). En hyrsäljare måste därför ha möjlighet att säga upp en hyrköpare som missköter sig på ett sätt som riskerar att medföra att bostadsrätten förverkas.

Uppsägningsreglerna bör vara tvingande till hyrköparens förmån. En hyrsäljare bör lämna klar och tydlig information om vad som gäller i fråga om parternas rättigheter att säga upp hyrköpsavtalet i samband med avtalets ingående (se avsnitt 4.3.4).

*Hyrköparens rätt till återvinning av hyrköpsavtalet*

I 12 kap. jordabalken finns en rätt för en hyresgäst att återvinna en hyresrätt som har blivit förverkad på grund av dröjsmål med hyresbetalningar (se 12 kap. 44 § jordabalken). En sådan möjlighet bör även finnas för en hyrköpare vars hyrköpsavtal har blivit uppsagt på grund av dröjsmål med betalning av hyrköpsavgiften. En möjlighet till återvinning av hyrköpsavtalet bör dock inte vara obegränsad. Om hyrköparen genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften i tid missköter sina förpliktelser som hyrköpare i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla bostaden bör återvinning inte längre kunna ske (jfr 7 kap. 23 § bostadsrättslagen). En skälighetsbedömning bör göras i fråga om graden av misskötsamhet i förhållande till intresset av att behålla bostaden. Om en uppsägning ändå görs när möjligheten till återvinning av hyrköpsavtalet är undantagen bör avtalet upphöra att gälla genast, dvs. utan någon uppsägningstid.

## 4.7 Tvistlösningsfrågor

**Regeringens förslag**

Allmän domstol ska vara behörig att pröva tvister som hänför sig till hyrköpsavtal.

Sådana frågor som hyresnämnden uttryckligen har behörighet att pröva enligt 12 kap. jordabalken ska prövas av hyresnämnden även om frågorna uppstår inom ramen för ett hyrköpsavtal.

Hyresnämnden ska även pröva frågor om tillstånd för en make eller sambo att träda i hyrköparens ställe som avtalspart i ett hyrköpsavtal.

Hyresnämnden ska inte ha som uppgift att medla i tvister med anledning av hyrköpsavtalet.

### Utredningens förslag

Förslagen från utredningen stämmer i huvudsak överens med regeringens. Enligt utredningens förslag ska hyresnämndens uppgift att medla i hyrestvister gälla för sådana tvister som den genom hyrköpslagens bestämmelser har behörighet att pröva.

### Remissinstanserna

Samtliga remissinstanser tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

### Skälen för regeringens förslag

Tvister på civilrättens område prövas normalt av allmän domstol. På hyresrättens område råder emellertid en delad behörighet mellan allmän domstol och hyresnämnden. Hyresnämnden har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva vissa hyresrättsliga frågor. Det rör sig exempelvis om hyresgästens besittningsskydd, storleken på hyran som ska betalas eller frågor om lägenhetens skick eller standard.

Ett hyrköpsavtal är i huvudsak ett slags föravtal till ett köp av hyrköpsobjektet. Villkoren i ett hyrköpsavtal är inte renodlat hyresrättsliga utan anpassade för att reglera förhållandet mellan hyrsäljaren och hyrköparen till dess att ett köp kan genomföras. Många av de avtalsvillkor som kan bli aktuella skiljer sig från villkoren i ett hyresförhållande, även om nyttjanderätten till bostaden utgör en viktig del av avtalet. Det är därför lämpligt att tvister enligt hyrköpsavtal som utgångspunkt prövas av allmän domstol.

När det gäller nyttjanderätten föreslås bestämmelserna i 12 kap. jordabalken i stor utsträckning vara tillämpliga på hyrköpsavtal (se avsnitt 4.4.2). Enligt några av bestämmelserna är hyresnämnden behörig att pröva en viss fråga. Det är regeringens bedömning, vilken överensstämmer med utredningens, att det är lämpligt att hyresnämnden är behörig att pröva samma frågor även när bestämmelserna tillämpas inom ramen för ett hyrköpsavtal. Hyresnämnden bör också pröva frågan om tillstånd att träda i hyrköparens ställe om ett hyrköpsavtal tilldelas hyrköparens make eller sambo genom bodelning, arvskifte eller övertagande enligt 22 § sambolagen (se avsnitt 4.5.1). Att den frågan bör prövas av hyresnämnden beror på att en sådan fråga har sådana likheter med frågan om överlåtelse av en hyresrätt till närstående, vilken prövas av hyresnämnden (jfr 12 kap. 34 § jordabalken). Tillstånd bör lämnas om hyrsäljaren bedöms skäligen kunna nöja sig med förändringen i fråga om avtalspart.

De frågor som blir aktuella att handlägga i hyresnämnden är därmed åtgärdsföreläggande (12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket jordabalken), överlåtelse av hyrköpsavtal (12 kap. 34 § jordabalken), utdömande av förelagt vite enligt 12 kap. 11 och 16 §§ jordabalken (12 kap. 62 § jordabalken) samt övergång av hyrköpsavtal inom ramen för bodelning, arvskifte eller övertagande enligt sambolagen.

Enligt regeringens bedömning saknas det anledning att låta hyresnämndens behörighet att medla i hyrestvister omfatta tvister med anledning av hyrköpsavtal. Även om en tvist uppkommer inom ramen för nyttjanderätten är det svårt att dra en skarp gräns mot övriga delar av avtalsför-

hållandet. Det framstår därför som mest ändamålsenligt att hyresnämndens medlingsverksamhet inte ska gälla för hyrköpsavtal.

# 5 Förbättringar av systemet med ägarlägenheter

## 5.1 Föreläggande om att sälja ägarlägenheten vid allvarlig misskötsamhet i boendet

**Regeringens förslag**

En ägarlägenhetsägare som allvarligt åsidosätter sina förpliktelser enligt de ordningsregler som framgår av lag eller av samfällighetsföreningens stadgar, eller i övrigt orsakar allvarliga störningar, ska, om samfällighetsföreningen väcker talan om det, kunna föreläggas av domstol att inom viss tid sälja sin ägarlägenhet. Ett föreläggande ska bara få meddelas om omständigheterna är sådana att ägaren skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhet. Föreläggandet ska få förenas med vite.

Försäljningen ska inte få ske på sådana villkor att det kan antas att den som föreläggs att sälja kan behålla sin förfoganderätt till lägenheten. Talan om utdömande av ett förelagt vite ska föras av samfällighetsföreningen. Vitet ska inte få dömas ut om ägaren kan visa att han eller hon har vidtagit de åtgärder som krävs för att få ägarlägenheten såld inom den förelagda tiden.

Föreningen ska behöva väcka talan om försäljning inom sex månader från det att föreningen fått kännedom om förhållandena. Om det allvarliga åsidosättandet har sin grund i brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, ska föreningen dock ha kvar sin rätt att föra talan till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet har fått laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Beslut om att samfällighetsföreningen ska föra en talan mot en ägarlägenhetsägare ska fattas på föreningsstämman. Det ska krävas minst två tredjedelar av de avgivna rösterna för att ett sådant beslut ska vara giltigt.

En talan om utdömande av ett vite ska få föras av samfällighetsföreningen.

**Utredningens förslag**

Förslaget från utredningen stämmer i huvudsak överens med regeringens. Utredningen föreslår att försäljning av en ägarlägenhet med anledning av föreläggandet inte ska få ske till en närstående. Utredningen har inte något lagförslag om att en talan om utdömande av ett vite ska få föras av samfällighetsföreningen.

**Remissinstanserna**

Samtliga remissinstanser ställer sig bakom utredningens förslag eller har inte någon invändning mot det i sak. *Kungliga Tekniska högskolan (KTH)* anför att införandet av den föreslagna bestämmelsen om föreläggande om försäljning av lägenheten kan bidra till att skapa en grundtrygghet i upplåtelseformen. *OBOS AB* framför angående samma förslag att det innebär ett välkommet skydd för grannar i ägarlägenheter.

Några remissinstanser ifrågasätter dock om sanktionsmöjligheten är tillräckligt ingripande och effektiv. *Svea hovrätt* anför att den föreslagna processen riskerar att bli omständlig och tidskrävande. *Juridiska fakulteten vid Lunds universitet* framför att det vore mer effektivt med en förverkandemöjlighet liknande den som gäller för bostadsrättsföreningar, som leder till att Kronofogdemyndigheten kan avhysa en ägare.

Flera remissinstanser, däribland *Nacka tingsrätt,* Juridiska fakulteten vid Lunds universitet och *HSB Riksförbud* anför invändningar mot utredningens förslag om att beslut om att väcka talan mot en ägarlägenhetsägare ska fattas på föreningsstämman.

*Vänersborgs tingsrätt* ser en risk för att bördan för samfällighetsföreningens företrädare blir stor, vilket kan göra förvaltningen mindre effektiv.

*Riksbyggen* anför att det innebär en stor inskränkning av äganderätten att begränsa vem ägarlägenhetsägaren får sälja sin fastighet till.

*Kronofogdemyndigheten* påpekar att det föreslagna förfarandet där en exekutiv försäljning av en ägarlägenhet ska kunna ske för att driva in det utdömda vitet kan riskera att förfelas, om en sådan försäljning enligt utsökningsbalkens bestämmelser inte kan komma till stånd med hänsyn till att det saknas ett övervärde i lägenheten. Kronofogdemyndigheten framhåller vidare att utdömda viten i vissa fall i stället kan omvandlas till fängelse.

**Skälen för regeringens förslag**

*Enskildas trygghet i boendet medför behov av sanktioner mot misskötsamhet*

En ägarlägenhet är en tredimensionell fastighet som rymmer en enda bostadslägenhet. Ägarlägenheten är fast egendom och ägs på samma sätt som t.ex. en småhusfastighet. Gemensamma utrymmen i anslutning till lägenheten, som trapphus, fasad och avloppsledningar, förvaltas av ägarlägenhetsägarna genom en samfällighetsförening. Med äganderätten till en ägarlägenhet följer en långtgående självständighet och bestämmanderätt. Ägaren har en oinskränkt rådighet över hur lägenheten används och rätt att fritt överlåta, pantsätta och hyra ut lägenheten.

I ett flerbostadshus med ägarlägenheter riskerar emellertid olika rättigheter att ställas mot varandra, varvid intressekonflikter kan uppstå. Samtidigt som den enskilde ägaren har fri rådighet över sin ägarlägenhet är lägenheten en del av en större anläggning bestående av flera hushåll som delar gemensamma konstruktioner samt stomme, väggar och tak m.m. Med den kollektiva boendeformen följer ett behov av social hänsyn gentemot övriga boende och ett rättsligt ansvar för de delar av anläggningen som förvaltas gemensamt.

I 3 kap. jordabalken finns bestämmelser om rättsförhållanden mellan grannar. Där regleras bland annat en skyldighet för var och en att ta skälig

hänsyn till sin omgivning vid nyttjande av sin egendom. Särskilda grannelagsrättsliga regler om bland annat ansvar att se till att omgivningen inte utsätts för störningar tillkom i samband med införandet av tredimensionella fastigheter och ägarlägenheter (3 kap. 11 § jordabalken). De är utformade med reglerna i 12 kap. jordabalken och bostadsrättslagen om störningar i boendet m.m. som förebilder (jfr prop. 2008/09:91 s. 120 f.). Med hänsyn till den karaktär av kollektiv boendeform som ägarlägenheter utgör såg lagstiftaren då ett behov av utvidgade civilrättsliga sanktioner mot ägarlägenhetsägare som stör sin omgivning. I dag gäller därför enligt 3 kap. 11 § tredje stycket jordabalken att ägaren av en annan del av anläggningen eller, om anläggningen ingår i en föreningsförvaltad samfällighet, samfällighetsföreningen kan föra talan mot en ägare som åsidosätter sina förpliktelser. En sådan talan kan utgöras av en fullgörelsetalan om att ägaren ska upphöra med det som orsakar störningar. Vid bifall till käromålet kan domstolens avgörande ges formen av ett vitesförbud mot fortsatta störningar (prop. 2008/09:91 s 80 och 121 f.).

Ägarlägenheter har hittills byggts i begränsad omfattning. Svårigheten att bli av med störande grannar kan utgöra en faktor som bidrar till människors försiktiga inställning till ägarlägenheter som boendeform. I ett flerbostadshus är varje hushålls boendemiljö beroende av hur de kringboende sköter sig. Det är därför naturligt att de boende känner ett behov av att kunna vidta sanktioner mot den som stör. Inte minst gäller det i flerbostadshus som innehåller både ägarlägenheter och lägenheter som upplåts med hyresrätt.

Det är angeläget att främja möjligheterna för ägarlägenheters genomslag. Ett införande av en mer långtgående möjlighet för de boende att utverka sanktioner mot en ägare som stör sin omgivning och på så sätt försämrar boendemiljön för övriga och allvarligt missköter sina skyldigheter enligt grannelagrättsliga bestämmelser framstår som en ändamålsenlig åtgärd. På så sätt kan det tillförsäkras en trygg boendemiljö för alla oavsett boendeform, fri från allvarliga störningar från omgivningen, och göra ägarlägenheter mer attraktiva som boendeform.

Att förebygga brottslighet är vidare ett av samhällets mest angelägna intressen. Utredningen lyfter farhågor om att ägarlägenheter kan användas i kriminella syften i högre grad än bostadsrättslägenheter och hyreslägenheter, mot bakgrund av ägarens oinskränkta rådighet över lägenheten. Möjligheten att komma till rätta med de som använder en ägarlägenhet för brottsliga ändamål bör därför stärkas. Det ligger också i linje med de nya åtgärder för tryggare bostadsområden som har genomförts i fråga om hyresrätter, där möjligheten till förverkande på grund av att lägenheten används för brottslighet förstärkts (prop. 2023/24:112). Förslag på motsvarande skärpningar när det gäller bostadsrätter bereds också i Regeringskansliet (departementspromemorian Stärkt trygghet i bostadsrätter, Ds 2025:28).

Det finns inte grund för en sanktion med stöd i grannelagrättsliga bestämmelser enbart på grund av hur en ägare använder sin lägenhet. En sanktion som tar sikte på störningar för omgivningen i viss utsträckning kan dock även få verkan mot användning av ägarlägenheten för brottsliga ändamål, om en sådan användning påverkar omgivningen i tillräcklig grad. De grannelagrättsliga bestämmelserna i 3 kap. 11 § jordabalken omfattar ett ansvar för all slags användning av ägarens del av anläggningen (ägarlägenheten) som leder till störningar för dem som bor i omgivningen. Exempelvis

kan det förmodas att omgivningen kan komma att drabbas av störningar om en lägenhet blir en s.k. ”hot spot” för narkotikaförsäljning och medför en stökig och hotfull miljö för övriga boende. Enligt förarbetena är avsikten att bestämmelserna ska tillämpas på inte bara enskilda lägenheter/fastigheter utan också på samfälld egendom, t.ex. trapphus (prop. 2008/09:91 s. 120). Störningar skulle kunna anses uppkomna vid användningen av ägarlägenheten även genom handlingar i lägenhetens närområde. Bestämmelsen om störningar i boendet i 3 kap. 11 § första stycket 1 jordabalken ska tolkas på samma sätt som motsvarande bestämmelse i 7 kap. 9 § första stycket första meningen bostadsrättslagen, vilken tjänat som förebild vid utformningen (jfr även motsvarande hyresrättslig bestämmelse i 12 kap. 25 § jordabalken). Med ”de som bor i omgivningen” avses vilka som skyddas av bestämmelsen, dvs. boende i ex. samma byggnad eller närliggande hus (jfr prop. 1992/93:115, s. 31).

Även misskötsamhet av grannelagrättsliga förpliktelser som inte drabbar andra boende bör kunna omfattas av sanktionsmöjligheten. Bestämmelsen i 3 kap. 11 § första stycket 2 jordabalken om iakttagande av allt som fordras för bevarande av sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen är avsedd att tolkas på samma sätt som motsvarande bestämmelse för bostadsrättslägenheter (se 7 kap. 9 §första stycket andra meningen bostadsrättslagen). I förarbetena (se prop. 2002/03:12, s. 117) anges att situationer kan inträffa när reglerna om störningar i boendet inte är tillämpliga, t.ex. att bostadsrättshavarens klandervärda beteende inte drabbar andra boende utan föreningens anställda eller en bostadsrättshavare som innehar en lokal. I en anläggning med ägarlägenheter kan en lägenhetsägares störande beteende tänkas drabba ägaren av en annan fastighet med del i anläggningen, t.ex. en affärsfastighet, i stället för andra boende. Punkten 2 kan då aktualiseras.

Regeringen delar utredningens bedömning att det av hänsyn till övriga boendes rätt till ett tryggt boende är påkallat med någon form av rättslig sanktion som innebär att den ägarlägenhetsägare som i tillräckligt allvarlig grad stör sin omgivning genom användningen av sin lägenhet ska förmås att flytta från lägenheten. Nuvarande grannelagrättsliga skyldigheter och, i förekommande fall, särskilda ordningsregler inom samfällighetsföreningen, utgör en lämplig avgränsning av vad en sanktionsmöjlighet bör kunna ta sikte på. En möjlighet att utverka ett föreläggande mot ägaren att sälja ägarlägenheten i enlighet med vad regeringen nu föreslår, framstår vidare som en verkningsfull åtgärd. Övriga boende får en större trygghet i boendet genom att samfällighetsföreningen ges möjligheten att föra talan vid domstol om att en misskötsam ägarlägenhetsägare ska föreläggas att sälja lägenheten. Kringboende ägarlägenhetsägare får då möjlighet att agera med mer kraftfulla verktyg mot ägare som missköter sig på ett sätt som påverkar boendemiljön för övriga i oacceptabel grad. Det innebär också en logisk förlängning av de grannelagsrättsliga regler som redan gäller för ägare av andelar i anläggningar med ägarlägenheter.

*En ändamålsenlig utformning av sanktionen*

Enligt utredningens förslag ska samfällighetsföreningen kunna väcka talan i domstol om att en ägarlägenhetsägare ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhet, om ägaren missköter sig och orsakar störningar.

*Hyres- och arrendenämnden i Göteborg* anför att den föreslagna ordningen med krav på att samfällighetsföreningen måste väcka talan i domstol mot en misskötsam ägarlägenhetsägare kan leda till att föreningen väljer att inte agera. Även *Svea hovrätt* efterfrågar mer effektiva befogenheter för samfällighetsföreningen för att komma till rätta med allvarliga störningar och brottslig användning av lägenheter. Regeringen anser emellertid att om det ska vara möjligt att på ett rättssäkert sätt utverka ett slags försäljning av en ägarlägenhet mot ägarens vilja, så bör frågan prövas av domstol.

Möjligheten att utfärda ett föreläggande bör vidare tillämpas restriktivt. Föreläggandet bör enbart kunna meddelas vid allvarliga fall av misskötsamhet, och endast om det vid en helhetsbedömning framstår som skäligt att den enskilde ska tvingas att sälja ägarlägenheten.

Föreläggandet bör förenas med ett vite. Vitet är avsett att ha den verkan att ägaren väljer att sälja lägenheten för att undvika att vitet döms ut, men den enskilde har en självständig rätt att välja hur han eller hon ska agera. Förslaget innebär alltså inte en tvångsvis övergång av ägarlägenheten. Om ägaren inte följer föreläggandet bör utdömande av vitet bli aktuellt. Ett utdömt vite kan drivas in genom exekutivt förfarande genom Kronofogdemyndighetens försorg om inte den som fått vitet betalar det självmant. Därmed kan alltså, om förutsättningarna för det är uppfyllda, det föreslagna sanktionsförfarandet i förlängningen leda till att ägarlägenheten säljs exekutivt, för att täcka en vitesskuld.

En begränsning av sanktionsmöjligheten till allvarligt åsidosättande av de grannelagrättsliga skyldigheterna begränsar visserligen sanktionens effektivitet. En möjlighet att utverka ett föreläggande om försäljning med hot om vite bör emellertid genomföras med försiktighet. Ett föreläggande bör därför endast kunna meddelas när det är fråga om allvarliga störningar eller annan allvarlig misskötsamhet. Vad som utgör ett tillräckligt allvarligt åsidosättande av skyldigheterna får avgöras i det enskilda fallet. En lämplig utgångspunkt för bedömningen skulle kunna vara att sådan särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som i hyresrättsliga fall regleras i 12 kap. 25 a § andra stycket jordabalken även ska kunna ligga till grund för ett föreläggande enligt de föreslagna bestämmelserna, om förutsättningarna i övrigt är uppfyllda. Exempel som nämns i förarbetena till den angivna hyresrättsliga bestämmelsen är fall där en hyresgäst gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet, till exempel mordbrand eller våld eller hot mot någon som bor i fastigheten, eller andra störningar som kan betecknas som outhärdliga för grannarna. Det kan vara fråga om problem som har sin grund i kvalificerat drogmissbruk, psykisk sjukdom och liknande. Upprepad eller systematisk misskötsamhet under en längre tid kan också tänkas kunna utgöra grund för ett föreläggande. Allvaret i misskötsamheten måste inom ramen för skälighetsbedömningen också sättas i proportion till den enskildes personliga förhållanden.

Det får visserligen konstateras, vilket *Malmö tingsrätt* lyfter, att förslagen inte innebär effektiva möjligheter att hantera misskötsamhet när ägarlägenheter ägs genom rena bulvan- eller målvaktsförhållanden. Situationer där den som orsakar störningar har den faktiska rådigheten över bostaden men inte den formella äganderätten är därför svåra att komma åt. Enligt vad regeringen erfar är det emellertid ovanligt att ägarlägenheter ägs genom målvakter eller bulvaner. Vid utformningen av den föreslagna nya

sanktionsmöjligheten bör därför prioriteras att bestämmelserna utformas för att fungera så väl som möjligt vid sedvanliga ägarförhållanden.

*Beslut om att väcka talan bör fattas av föreningsstämman*

Utredningen föreslår att det ska vara samfällighetsföreningen som för talan mot den misskötsamme ägarlägenhetsägaren, som även är medlem i föreningen. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att samfällighetsföreningens kompetens innefattar att föra en talan om vitesföreläggande mot en misskötsam medlem och att det är lämpligt att behörigheten att föra en sådan talan ska ligga på föreningen. Det innebär visserligen en uppgift som skiljer sig från samfällighetsföreningars huvudsakliga ändamål att sköta förvaltningen av gemensamma anläggningar m.m. Samfällighetsföreningar har dock redan en liknande befogenhet enligt nuvarande grannelagrättsliga bestämmelser (3 kap. 11 § tredje stycket jordabalken och 19 a § fjärde stycket lagen [1973:1150] om förvaltning av samfälligheter). Det framstår också som en mer lämplig ordning att samfällighetsföreningen för en sådan talan än att det ska ankomma på enskilda ägarlägenhetsägare att föra talan mot varandra.

Det är på föreningsstämman som delägarna i en samfällighetsförening utövar sin rätt att delta i och påverka arbetet med föreningens angelägenheter. Utredningen föreslår att beslut om att väcka talan mot en ägarlägenhetsägare ska fattas på en föreningsstämma. Regeringen delar utredningens bedömning att frågan är av sådan betydelse att samtliga delägare i samfälligheten bör ha rätt att vara delaktiga i beslutet. Frågan om talans väckande har betydelse för föreningen i stort, eftersom domstolsprocess kan ta lång tid och kan kosta föreningen betydande summor i rättegångskostnader. Som *Riksbyggen* anmärker kan bl.a. risken för att ådra sig rättegångskostnader medföra att föreningar drar sig för att ta upp frågan. Genom att föreningsstämman, föreningens högsta beslutande organ, måste fatta beslutet tillförsäkras de enskilda ägarnas rätten att dels påverka beslut i frågor som berör dem, dels agera mot beslut som går dem emot.

*Riksbyggen* och *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg* framhåller att det finns risker för att hot mot och otillåten påverkan på föreningens medlemmar i samband med omröstningen på stämman kan förhindra samfällighetsföreningen från att agera mot störningar eller motsvarande problem inom föreningen. Regeringen bedömer dock att risken för sådan otillåten påverkan inte är anmärkningsvärt stor och den utgör inte heller skäl för att föreningsstämman inte ska ha möjlighet att besluta om att väcka en sådan talan.

Oavsett hur förfarandet inför en talan i domstol utformas kan det, i likhet med vad *Länsstyrelsen Västerbotten* och *Vänersborgs tingsrätt* framhåller, innebära ett tungt ansvar för de personer som ingår i föreningens styrelse att hantera en grovt misskötsam ägarlägenhetsägare. Även om beslutsförfarandet kan framstå som enklare om styrelsen själv hade varit behörig att väcka talan så finns det risk för att det blir fråga om tuffa konflikter att ta för styrelseledamöterna. I de allra flesta fall fattas beslut på en föreningsstämma i en samfällighetsförening med enkel majoritet (49 § andra stycket lagen om förvaltning av samfälligheter). I vissa fall ställs krav på kvalificerad majoritet. För beslut om ändring av föreningens stadgar och för beslut om överlåtelse av fast egendom krävs som huvudregel två tredjedelars majoritet av rösterna (51 och 52 §§ lagen om förvaltning av samfälligheter). Utredningen

föreslår ett motsvarande krav på två tredjedelars majoritet för beslut om att väcka talan. Ett sådant krav framstår som väl avvägt och bör därmed gälla för beslut enligt den nya bestämmelsen.

*HSB Riksförbund* ser en risk för att den föreslagna sanktionen inte kommer få den önskade effekten om det krävs stämmobeslut med kvalificerad majoritet, med hänsyn till att utredningens förslag också innebär att beslutet ska fattas inom sex månader från det att föreningen fått kännedom om förhållandena eller i vissa fall från det att frågan om brottslighet har prövats. Samfällighetsföreningen bör emellertid i de flesta situationer kunna hantera frågan genom att kalla till en extra föreningsstämma så att beslut hinner fattas inom preklusionsfristen. En preklusionsfrist om sex månader framstår sammantaget som rimlig av hänsyn till den enskilde ägarens rättigheter och bör därför inte sättas längre.

Innan talan väcks kan det vara ändamålsenligt att styrelsen tar kontakt med ägaren och påtalar de rapporterade problemen och ber om åtgärdande. Det bör emellertid inte finnas något lagstadgat krav om att först framställa en varning till ägaren.

Som *Nacka tingsrätt* lyfter kan det bli fråga om parallella processer om föreningen väcker talan om vitesföreläggande i tingsrätt och stämmobeslutet klandras vid mark- och miljödomstol. När en klandertalan väckts kan mark- och miljödomstolen förordna att stämmobeslutet tills vidare inte får verkställas. I en sådan situation bör tingsrätten lämpligen vilandeförklara handläggningen av tvisten om föreläggandet till dess mark- och miljödomstolens prövning av klandertalan är avgjord.

*Svea hovrätt* efterfrågar ytterligare vägledning rörande hur villkoren för vitesföreläggandet bör utformas, t.ex. i fråga om tidsfrister och vitesnivåer. Bestämmelserna i lagen (1985:206) om viten blir tillämpliga. Av lagens 3 § framgår att ett vite som föreläggs ska fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom eller henne att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Det måste finnas utrymme för domstolen att utforma föreläggandet efter förutsättningarna i det enskilda fallet. Hur det utformas kan ha betydelse för skäligheten av föreläggandet i sig självt. Det kan exempelvis finnas omständigheter hänförliga till den enskilde personligen som föranleder att en längre tidsfrist är nödvändig för att det inte ska vara oskäligt med ett föreläggande. Enligt regeringens bedömning är det därför inte rimligt att närmare reglera hur villkoren ska utformas. Längre tidsfrister än ett halvår bör emellertid endast undantagsvis tillåtas.

Om ägarlägenhetsägaren inte följer föreläggandet om att sälja sin lägenhet kan vitet dömas ut. Det bör särskilt regleras att en talan om utdömande av vite ska få föras av samfällighetsföreningen. Frågan om samfällighetsföreningens behörighet att föra talan om utdömande av vitet övervägs inte av utredningen. Enligt regeringens bedömning bör det inte krävas att föreningsstämman fattar beslut om att föra talan om utdömande av vitet efter att ett föreläggande har meddelats mot en ägare, som sedan inte följt detsamma. En talan om utdömande av ett förelagt vite är så pass nära knuten till det inledande förfarandet att styrelsen ensam bör kunna ha mandat att föra den.

*Vem ska ägaren kunna sälja till?*

Utredningens förslag innebär att vitet ska kunna dömas ut även om ägaren har sålt sin ägarlägenhet inom förelagd tid, om försäljningen skett till en närstående eller på villkor som i övrigt innebär att ägaren bibehåller sin förfoganderätt över lägenheten. *Riksbyggen* anför att det innebär en stor inskränkning av äganderätten att begränsa vem ägarlägenhetsägaren får sälja sin ägarlägenhet till. Enligt Riksbyggen är det tillräckligt om försäljningen måste innebära att den som har blivit förelagd att sälja inte kan bibehålla sin förfoganderätt över lägenheten efter försäljningen.

Utredningens förslag i denna del syftar till att förebygga ett kringgående av föreläggandet genom en skentransaktion eller motsvarande lösningar. En liknande regel finns i dansk rätt. Där preciseras det emellertid inte att försäljning aldrig får ske till närstående, utan anges att överlåtelsen inte får ske till någon köpare eller på sådana villkor att det kan antas att den uteslutna ägaren kan bibehålla sin förfoganderätt till lägenheten.

Försäljning till närstående kan i viss mån presumeras leda till att den som har förelagts att sälja har god möjlighet att bibehålla sin förfoganderätt över lägenheten. Så måste emellertid inte vara fallet och regeringen ser inte en påtaglig risk för att försäljningar just till närstående används i högre grad än andra försäljningar i syfte att kringgå föreläggandet. Regeringen bedömer att en inskränkning av ägarens rätt att sälja ägarlägenheten till vem denne vill framstår som alltför långtgående, särskilt som en försäljning enligt föreläggandet kommer att behöva ske inom en viss utsatt tid. Det finns därför enligt regeringens bedömning inte skäl att föreslå ett ovillkorligt förbud mot försäljning till närstående. Regeringen instämmer dock i utredningens bedömning att möjligheten till kringgående av föreläggandet bör förebyggas på ett generellt plan. Bestämmelsen bör därför i stället utformas så att prövningen vid varje överlåtelse ska göras av om förfoganderätten kan antas bibehållen eller inte, oavsett till vem överlåtelsen skett.

*Förslagens förenlighet med grundläggande fri- och rättigheter*

En sanktionsmöjlighet som innebär att en ägare kan behöva sälja sin fastighet eller betala vite kan uppfattas som mycket ingripande av den enskilde och måste övervägas i ljuset av dess förenlighet med enskildas grundläggande fri- och rättigheter.

Egendomsskyddet är en av de grundlagsskyddade fri- och rättigheterna. I 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen anges att vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon annan enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

En rätt till skydd för egendom följer även av den europeiska konventionen den 4 november 1950 angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen). Enligt artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen ska varje fysisk eller juridisk person ha rätt till respekt för sin egendom och ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser. Enligt artikelns andra stycke inskränker emellertid detta inte en stats rätt att genomföra sådan lagstiftning som staten finner nödvändig för att reglera nyttjandet av egendom i överens-

stämmelse med bl.a. det allmännas intresse, för att säkerställa betalning av skatter och andra pålagor eller av böter och viten. Europakonventionen gäller som svensk lag (lagen [1994:1219] om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna). Av 2 kap. 19 § regeringsformen följer att en lag eller annan föreskrift inte får meddelas i strid med Sveriges åtaganden på grund av konventionen.

Av Europadomstolens praxis framgår att det finns ett krav på att alla former av intrång i egendomsskyddet enligt artikel 1 ska vara proportionerliga. Med detta avses att det allmännas intresse av en viss åtgärd måste balanseras mot det men som den enskilde lider till följd av intrånget. Åtgärden får inte medföra en oskälig börda för den enskilde. Ett krav på proportionalitet följer också av 2 kap. 15 § regeringsformen.

Om ägarlägenheten används som bostad åt den ägare som stör sin omgivning måste också den enskildes rätt till skydd för sitt privat- och familjeliv och sitt hem enligt artikel 8 Europakonventionen beaktas. Enligt andra punkten i samma artikel får offentlig myndighet inte inskränka åtnjutande av den angivna rättigheten annat än med stöd av lag och om det i ett demokratiskt samhälle är nödvändigt med hänsyn till bland annat förebyggande av brott eller till skydd för andra personers fri- och rättigheter.

De föreslagna bestämmelserna innebär inte att någon tvingas avstå sin egendom genom expropriation eller något annat sådant förfogande som avses i 2 kap. 15 § regeringsformen. Förslagen kan inte heller sägas innebära en inskränkning av användningen av mark eller byggnad som bestämmelsen är avsedd att skydda mot.

Däremot kan bestämmelserna sägas utgöra en inskränkning av egendomsskyddet enligt artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen. Utöver skydd mot att berövas sin egendom omfattar artikel 1 frågan om hur ägarens rätt att utnyttja sin egendom får begränsas. För att en inskränkning i egendomsskyddet ska anses godtagbar krävs att åtgärden vidtas i det allmännas intresse samt under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser. En stat får lagstifta som staten finner det nödvändigt för att reglera nyttjandet av egendom i överensstämmelse med bl.a. det allmännas intresse.

Som ovan konstateras finns det ett beaktansvärt intresse av att kunna vidta sanktioner mot en ägarlägenhetsägare för att komma till rätta med störningar och annan allvarlig misskötsamhet som påverkar omgivningen negativt i en oacceptabel grad. Enligt regeringens bedömning är det sammantaget motiverat av hänsyn till allmänna intressen att föreskriva en inskränkning i egendomsskyddet genom en ytterligare, förstärkt, sanktion mot ägarlägenhetsägare som stör omgivningen, vilket också remissinstanserna anser. Sanktionen är avsedd att tillämpas restriktivt och enbart när det vid en helhetsbedömning framstår som skäligt att meddela ett föreläggande. Eftersom förslaget innebär att ett föreläggande enbart kan meddelas efter en domstolsprövning är det regeringens bedömning att den enskilde får möjlighet att värna sin rätt till sin egendom i tillräcklig utsträckning. Saken kommer att avgöras i ett tvistemål, dvs. ett kontradiktoriskt förfarande där båda parter får möjlighet att föra sin talan och lägga fram utredning.

Inom ramen för den skälighetsbedömning som ska göras bör den enskildes rätt till skydd av sin egendom samt rätt till skydd för privat- och familjeliv och sitt hem tillmätas betydelse. Om ägarlägenheten utgör bostad till ägaren

och dennes familj får bostadens betydelse för familjen vägas in i bedömningen. FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) gäller som lag i Sverige. De rättigheter som följer av konventionen ska beaktas vid alla avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Barnets bästa ska sättas i främsta rummet vid alla åtgärder som rör barnet.

Genom att ett föreläggande enbart ska kunna meddelas efter att det vid en helhetsbedömning av domstolen har bedömts vara skäligt, är därmed den enskilde ägarlägenhetsägaren enligt regeringens bedömning tillförsäkrad en rättssäker prövning av sina grundläggande fri- och rättigheter. Vidare innebär inte förslaget att den enskilde tvångsavhänds sin egendom utan föreläggandet utgör ett påtryckningsmedel att sälja ägarlägenheten självständigt. Försäljningen är avsedd att ske på civilrättslig väg och ägaren får tillgodogöra sig försäljningsintäkten. Såsom förslaget är utformat bedömer regeringen att åtgärden inte är mer ingripande än vad som är nödvändigt för att uppnå det legitima syfte som den är avsedd för.

Sammantaget anser regeringen att den föreslagna regleringen står i proportion till de eventuella inskränkningar i rätten till egendomsskydd, samt rätten till skydd för privat- och familjeliv och sitt hem, som den i det enskilda fallet skulle kunna leda till. Förslagen är därmed förenliga med dessa grundläggande fri- och rättigheter.

## 5.2 Samfällighetsföreningens rätt till tillträde för tillsyn och arbete

**Regeringens förslag**

En företrädare för samfällighetsföreningen ska ha rätt att få komma in i en ägarlägenhet när det behövs för tillsyn av egendom som föreningen förvaltar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Om ägarlägenhetsägaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, ska Kronofogdemyndigheten få besluta om särskild handräckning.

Om ägarlägenheten är uthyrd, ska hyresgästen vara skyldig att ge föreningen tillträde till lägenheten.

### Utredningens förslag

Förslaget från utredningen stämmer överens med regeringens.

### Remissinstanserna

Samtliga remissinstanser ställer sig bakom utredningens förslag eller har inte någon invändning mot det.

### Skälen för regeringens förslag

Enligt bostadsrättslagen har företrädare för bostadsrättsföreningen rätt att få komma in i en lägenhet när det behövs, bland annat för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra. Om

bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning (7 kap. 13 § bostadsrättslagen). För ägarlägenheter finns inte någon motsvarande tillträdesrätt. En samfällighetsförening har därför inte rätt till tillträde till en ägarlägenhet i samband med tillsyn av eller arbete på avloppsledningar eller liknande anordningar.

Enligt grannelagsrättsliga bestämmelser finns en rätt för ägaren av en del av en anläggning som är uppdelad mellan flera tredimensionella fastigheter att få tillträde till andra delar för utförande av byggnadsarbete på sin del av anläggningen (se 3 kap. 5 och 7 §§ jordabalken). Dessa regler omfattar ägarlägenheter. Av förarbetena framgår att byggnadsarbete är avsett att innefatta också sådana åtgärder som omedelbart föregår och åtföljer det egentliga byggnadsarbetet men inte planerings- eller projekteringsarbeten med anledning av ett framtida byggnadsarbete. För tillträdesrätt i sådana fall krävs antingen att lantmäterimyndigheten har reglerat frågan vid förrättningen eller att de berörda fastighetsägarna träffar en överenskommelse (prop. 2002/03:116 s. 127). Regeringen bedömde vid införandet av ägarlägenheter att befintliga grannelagsrättsliga bestämmelser, i kombination med möjligheten för Kronofogdemyndigheten att besluta om särskild handräckning när tillträde vägras till fast egendom (4 § lagen [1990:746] om betalningsföreläggande och handräckning) var tillämpliga och att några ytterligare bestämmelser inte behövdes (se prop. 2008/09:91 s. 86). Det är emellertid av stor vikt för såväl samfällighetsföreningen som övriga lägenhetsägare att det går att få tillträde till enskilda lägenheter för att utföra renoveringar.

Samfällighetsföreningen har ett ansvar som motsvarar en fastighetsägares vad gäller den egendom som föreningen förvaltar. I det ligger att åtgärda brister på anläggningar. Vissa anläggningar går inte att komma åt för underhåll eller reparation utan tillgång till de enskilda lägenheterna. Samfällighetsföreningen bör ha en rätt till tillträde för att kunna utföra arbete på de anläggningar som föreningen förvaltar. Den nuvarande ordningen är inte tillräcklig för att tillförsäkra föreningens rättigheter. Därför bör det införas bestämmelser som ger samfällighetsföreningen rätt till tillträde till lägenheter för att kunna utföra arbete på egendom och anläggningar som föreningen ansvarar för.

Om ägarlägenheten är uthyrd bör den hyresgäst som bor i lägenheten i samma utsträckning vara skyldig att låta föreningen komma in i lägenheten.

## 5.3 Fastighetsägarens rätt till tillträde till uthyrd ägarlägenhet i samband med försäljning

**Regeringens förslag**

En hyresgäst till en ägarlägenhet ska vara skyldig att låta ägarlägenheten visas på lämplig tid när hyresvärden (fastighetsägaren) har för avsikt att sälja den.

### Utredningens förslag

Förslaget från utredningen stämmer överens med regeringens.

### Remissinstanserna

Samtliga remissinstanser ställer sig bakom utredningens förslag eller invänder inte mot det.

### Skälen för regeringens förslag

Enligt 12 kap. 26 § första stycket jordabalken har en hyresvärd rätt till tillträde till lägenheten under tiden hyresavtalet gäller. Bland annat gäller att hyresgästen är skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid när den är tillgänglig för uthyrning. Däremot har en hyresgäst ingen skyldighet att ge tillträde för visning av lägenheten vid en planerad försäljning av lägenheten.

En ägare till en uthyrd ägarlägenhet som önskar sälja sin ägarlägenhet har enligt befintliga hyresrättsliga regler större möjligheter att säga upp sin hyresgäst. Att hyresvärden själv vill förfoga över lägenheten, exempelvis genom att sälja den, kan utgöra saklig grund för att säga upp en hyresgäst (12 kap. 46 § första stycket 6 jordabalken). Behovet av att kunna visa lägenheten för försäljning medan det fortfarande bor en hyresgäst i den kan därför inte sägas vara lika stort som när den är tillgänglig för uthyrning.

Det kan emellertid leda till praktiska och ekonomiska problem om hyresgästen måste sägas upp i så pass god tid att fastighetsägaren kan visa lägenheten för spekulanter. Det skulle kunna leda till oönskade hyresinkomstförluster för ägaren eftersom ägarlägenheten kanske kommer att stå outhyrd fram till dess överlåtelsen äger rum. Ägaren är i annat fall beroende av att kunna träffa en överenskommelse med hyresgästen om tillträde till lägenheten för att kunna visa lägenheten under tiden som hyresförhållandet fortfarande gäller.

Regeringen bedömer därmed att det även oaktat det svagare besittningsskydd som gäller för den hyresgäst som hyr en ägarlägenhet av en privatperson finns goda skäl för att införa en bestämmelse som ger ägaren, dvs. hyresvärden, rätt att få tillträde till ägarlägenheten för att låta visa den inför en försäljning.

## 6 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

**Regeringens förslag**

Lagarna ska träda i kraft den 1 juli 2026. Lagen om ändring i lagen om hyrköp av bostad ska dock träda i kraft den dag som regeringen bestämmer.

Lagen om hyrköp av bostad ska inte tillämpas på avtal som ingåtts före ikraftträdandet.

Skyldigheten för en hyresgäst som hyr en ägarlägenhet att ge hyresvärden tillträde till lägenheten för att visa lägenheten på lämplig tid när denne avser att sälja ägarlägenheten ska gälla även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

### Utredningens förslag

Förslagen från utredningen stämmer överens med regeringens.

### Remissinstanserna

Samtliga remissinstanser tillstyrker förslagen eller har inte någon invändning mot dem.

### Skälen för regeringens förslag

En lämplig tidpunkt för ikraftträdande bedöms vara den 1 juli 2026.

Förslagen i lagen om ändring av lagen om hyrköp av bostad hör samman med införandet av ett bostadsrättsregister. Lagen om bostadsrättsregister föreslås träda i kraft den dag som regeringen bestämmer (se lagrådsremissen Ett register för alla bostadsrätter). Detsamma bör därför gälla för ändring av lagen om hyrköp av bostad.

Av utredningens kartläggning framgår att det redan finns flera hyrköpsmodeller i bruk. En grundläggande princip är att ny civilrättslig lagstiftning inte bör ges verkan på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Det saknas anledning att frångå denna princip vad gäller den föreslagna lagreglerade modellen för hyrköp. De nya bestämmelserna i den föreslagna lagen bör alltså inte gälla för redan ingångna hyrköpsavtal gällande bostäder.

Det finns ett värde i att hyresrättsliga regler gäller för samtliga hyresavtal i ägarlägenheter. Eftersom många hyresavtal är långvariga skulle det ta lång tid innan lagändringen får tillräckligt genomslag om de nya reglerna inte kan tillämpas på befintliga hyresförhållanden. Det är också ett skäl till att det på hyresrättens område inte är ovanligt att låta nya bestämmelser få retroaktiv verkan (se till exempel prop. 2001/02:41 s. 65 och prop. 2018/19:107 s. 59). Den föreslagna skyldigheten för hyresgäster som hyr en ägarlägenhet att låta lägenheten visas på lämplig tid när fastighetsägaren avser att sälja lägenheten bör därför gälla även för hyresgäster som ingått sitt hyresavtal före ikraftträdandet. Det ska anges i en särskild övergångsbestämmelse.

De nya bestämmelserna i lagen om förvaltning av samfälligheter om rätt för en samfällighetsförening till tillträde till en ägarlägenhet för nödvändig tillsyn bör gälla för samtliga samfällighetsföreningar, inte enbart sådana som registreras efter ikraftträdandet, gentemot befintliga medlemmar. Vidare bör föreningens rätt till tillträde gälla oavsett om ägarlägenheten före ikraftträdandet är uthyrd eller inte. Det innebär att skyldigheten att ge sådant tillträde till föreningen bör gälla även för en hyresgäst vars hyresavtal har ingåtts före ikraftträdandet. En sådan skyldighet gäller gentemot föreningen och berör inte rättsförhållandet mellan hyresgästen och hyresvärden. Det finns inte behov av några övergångsbestämmelser för dessa situationer.

Vad gäller förslaget om möjligheten för en samfällighetsförening att föra talan om att en ägare till en ägarlägenhet som allvarligt åsidosätter sina skyldigheter ska föreläggas vid vite att sälja sin lägenhet bör ett sådant föreläggande inte kunna grunda sig på omständigheter som inträffat före reglernas ikraftträdande. Det följer av allmänna rättsgrundsatser och det behövs därför inte någon särskild övergångsbestämmelse om det.

# 7 Konsekvenser

## 7.1 Hyrköp av bostad

**Regeringens bedömning**

Förslagen om en lagreglerad modell för hyrköpsavtal bedöms bidra till ett mer varierat utbud på bostadsmarknaden och en möjlighet för fler personer att kunna äga sitt boende. Förslagen innebär ett stärkt konsumentskydd för personer som ingår hyrköpsavtal och en möjlighet för bostadsutvecklare och andra aktörer inom fastighetsbranschen att etablera nya affärsmodeller och nå en större kundkrets.

Förslagen kan leda till en begränsad ökning av antalet mål och ärenden hos allmänna domstolar och hyresnämnden samt Lantmäteriet. De ökade kostnaderna bedöms kunna hanteras inom befintliga ekonomiska ramar.

### Utredningens bedömning

Bedömningarna av utredningen stämmer i huvudsak överens med regeringens. Utredningen bedömer också att förslagen kommer att kräva vissa utbildnings- och informationsinsatser hos hyresnämnderna och de allmänna domstolarna.

### Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna delar bedömningarna eller har inte någon invändning mot dem. *Regelrådet* anser att konsekvensutredningen inte uppfyller kraven på en sådan och anser att påverkan på företagens kostnader och verksamhet behöver beskrivas tydligare. *Bostadsrätterna, HSB Riksförbund* och *OBOS AB* anser att det är viktigt att förslagen inte medför att bostadsrättsföreningar får så många juridiska personer som medlemmar att de anses som så kallade oäkta bostadsrättsföreningar.

### Skälen för regeringens bedömning

*Konsekvenser för enskilda och företag*

Den föreslagna lagreglerade hyrköpsmodellen kan göra det enklare för hushåll att få tillgång till en bostad och att kunna förvärva bostaden. Hyrköpsmodellen riktar sig främst till en grupp av personer som visserligen har en stabil inkomst och kan bekosta ett hyrköpsavtal, men som av någon anledning inte har möjlighet att direkt finansiera ett bostadsköp. För dessa personer kan avtalsmodellen utgöra ett värdefullt verktyg för att få möjlighet att äga sitt boende. Modellen kan framför allt fylla en funktion för unga personer som står inför sitt inträde på bostadsmarknaden.

För aktörer inom fastighetsbranschen, främst fastighetsägare och bostadsutvecklare, kan hyrköpsmodellen fungera som en strategi för att diversifiera riskerna på en osäker bostadsmarknad. Genom att erbjuda hyrköp som ett alternativ till traditionella försäljningsmetoder kan företag nå ut till en bredare kundbas och minska beroendet av enbart direkta försäljningar samt generera inkomster genom hyresbetalningar under avtalstiden. Hyrköps-

modellen kan också hjälpa fastighetsbolag att attrahera en bredare kundgrupp, inklusive hushåll som annars inte skulle ha råd att köpa en bostad på traditionellt sätt.

*Regelrådet* anser att konsekvensutredningen i betänkandet inte uppfyller kraven på en sådan och anser att påverkan på företagens kostnader och verksamhet behöver beskrivas tydligare. Det kan konstateras att de föreslagna reglerna kommer kunna användas av samtliga fastighetsägare och bostadsutvecklare som har bostäder att tillhandahålla, oavsett om det gäller befintliga eller nyproducerade bostäder. Valet av hyrköpsmodellen som erbjudande kommer dock vara ett affärsmässigt övervägande och en uppskattning av kostnaden att ingå ett hyrköpsavtal, t.ex. för informationsgivning till en potentiell hyrköpare, behöver ställas mot den enskilda näringsidkarens möjligheter att sälja eller hyra ut en bostad på annat sätt. En uppskattning av förslagens samlade effekt på företagens kostnader och verksamhet låter sig därför inte göras.

*Konsekvenser för bostadsrättsföreningar*

För bostadsrättsföreningar kan förslaget om hyrköp innebära att fler företag vill etablera hyrköpsverksamhet gällande bostadsrätter inom en förening. Det innebär att bostadsrättsföreningen kommer att få ta ställning till dels företagets ansökan om medlemskap i föreningen, dels dennes begäran om att få upplåta bostadsrätten i andra hand.

*Bostadsrätterna* påtalar att det är en risk för bostadsrättsföreningar att ha för många juridiska personer som medlemmar då det kan innebära att en förening anses vara en så kallad oäkta bostadsrättsförening. Med oäkta bostadsrättsföreningar avses sådana föreningar som i skatterättsligt hänseende inte uppfyller kraven för att vara ett privatbostadsföretag (se 2 kap. 17 § inkomstskattelagen [1999:1229]). Förslaget innebär dock inte att bostadsrättsföreningar i högre utsträckning måste godta juridiska personer som medlemmar. Om en förening inte vill tillåta hyrköpsavtal för lägenheter inom föreningen kan det alltså undvikas. Det är emellertid troligt att hyrköpsavtal främst kommer att ingås av juridiska personer som har ett inflytande i eller samröre med en viss bostadsrättsförening, till exempel den bostadsutvecklare som ligger bakom bildandet av bostadsrättsföreningen.

Om ett hyrköpsavtal ingås beträffande en bostadsrätt ska föreningen göra en anteckning om det i lägenhetsförteckningen. Det innebär en ny uppgift för bostadsrättsföreningen. Om den inte sköts kan straffansvar och skadeståndsskyldighet bli aktuellt.

*Konsekvenser för hyresnämnderna och de allmänna domstolarna*

Med den föreslagna lagen får hyresnämnderna och tingsrätterna, samt deras överinstanser, i viss mån nya frågor att handlägga. Varken i hyresnämnd eller i tingsrätt är det emellertid fråga om nya slags prövningar som är väsensskilda från de hyresrättsliga och avtalsrättsliga frågor som annars prövas. Mot bakgrund av detta bedömer regeringen att förslagen inte kommer kräva några särskilda utbildnings- eller informationsinsatser inom myndigheterna.

Mot bakgrund av det begränsade antal hyrköpsavtal som kan förväntas ingås varje år är det rimligt att anta att förslagen inte kommer att leda till någon märkbar ökad mål- eller ärendetillströmning till myndigheterna.

Kostnaderna härför bör därför kunna finansieras inom ramen för befintliga anslag.

*Konsekvenser för Lantmäteriet och Boverket*

Ett hyrköpsavtal som ingås beträffande en fastighet eller tomträtt ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Förslaget innebär i denna del en ny uppgift för inskrivningsmyndigheten, som Lantmäteriet ansvarar för. De nya uppgifterna kommer utgöra en marginell andel av myndighetens sammanlagda inskrivningsärenden. Detsamma gäller anteckning av hyrköpsavtal i bostadsrättsregistret när ett sådant är på plats. Kostnaden bedöms rymmas inom befintliga anslag till Lantmäteriet.

Som ovan anges får bostadsrättsföreningar nya ansvarsuppgifter gällande att anteckna hyrköpsavtal i föreningens lägenhetsförteckning. Med hänsyn till de konsekvenser som underlåtenhet att uppfylla denna skyldighet kan medföra i fråga om straffansvar och skadeståndsskyldighet bedöms bostadsrättsföreningar ha ett behov av information om den nya uppgiften. Lämpligen bör Boverket ta fram och tillhandahålla informationen. En sådan uppgift bedöms rymmas inom befintliga anslag till myndigheten.

*Jämställdhet mellan kvinnor och män*

Kvinnor sparar i genomsnitt mindre än män och saknar därför i genomsnitt i något högre utsträckning pengar till kontantinsatsen till ett bostadsköp. Hyrköpsmodellen kan därför antas komma kvinnor till del i något högre utsträckning än män.

*Övriga konsekvenser*

Förslagen har inte några andra nämnvärda konsekvenser. Förslagen är förenliga med EU-rätten.

## 7.2 Förslagen avseende ägarlägenheter

**Regeringens bedömning**

Förslagen om ändrade regler i det befintliga systemet för ägarlägenheter bedöms bidra till att förvaltningen av de samfälligheter som ägarlägenheter ingår i fungerar bättre. En ökad möjlighet att bli av med ägarlägenhetsgrannar som allvarligt stör sin omgivning kan förväntas öka ägarlägenheternas attraktionskraft. Det kan i förlängningen öka till att efterfrågan på ägarlägenheter ökar i viss, begränsad, grad vilket kan medföra fler byggnationsprojekt och en gynnsam utveckling för byggbranschen.

Förslaget på en möjlighet att föra talan om vitesföreläggande mot en ägarlägenhetsägare som stör sin omgivning innebär att en ny måltyp införs i de allmänna domstolarna. Förslagen bedöms dock inte öka antalet mål eller ärenden hos allmänna domstolar eller hyresnämnderna.

Förslaget på att en fastighetsägare som hyr ut sin ägarlägenhet ska ha rätt till tillträde till lägenheten för att kunna visa den inför försäljning bedöms inte medföra några konsekvenser.

### Utredningens bedömning

Bedömningarna som utredningen gör avseende förslagens konsekvenser stämmer i huvudsak överens med regeringens. Utredningen redogör inte för konsekvenserna i fråga om förslagen om samfällighetens och hyresvärdens rätt till tillträde till en uthyrd ägarlägenhet.

### Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna delar bedömningarna eller har inte någon invändning mot dem. *Vänersborgs tingsrätt* lyfter en farhåga om att det angivna förslaget riskerar att komplicera förvaltningen av samfälligheterna och därmed öka bördan för de lekmän som ingår i samfällighetsföreningarnas styrelser.

### Skälen för regeringens bedömning

*Konsekvenser för enskilda och företag*

I ett flerbostadshus med ägarlägenheter utgörs som regel byggnadens stomme och ledningar för värme, vatten och avlopp av gemensamhetsanläggningar som förvaltas av en samfällighetsförening där varje ägarlägenhetsägare ingår som medlem. Förslaget om samfällighetsföreningens rätt till tillträde för att utöva tillsyn eller utföra arbete på egendom som samfällighetsföreningen ansvarar för är avsedda att förenkla samfällighetsföreningens förvaltning av gemensamhetsanläggningar och övrig samfälld egendom. Med en enklare förvaltning kan det bli mindre betungande för de lekmän som ingår i föreningens styrelse att sköta sina uppdrag. Därigenom bedöms förslagen kunna bidra till att ägarlägenheter blir en mer attraktiv boendeform. Förslagen bedöms fylla en praktisk funktion i enskilda situationer och kan inte sägas få några direkta ekonomiska konsekvenser för samfällighetsföreningar i stort. I en enskild situation kan det innebära positiva ekonomiska konsekvenser om exempelvis en vattenläcka kan förebyggas genom att samfällighetsföreningen enklare får tillträde till lägenheten för att kunna utföra underhåll på en vattenledning.

Förslaget innebär även att hyresgästen, om ägarlägenheten är uthyrd, blir skyldig att lämna samfällighetsföreningen tillträde för tillsyn och arbeten. Det innebär i någon mån en inskränkning i nyttjanderätten. Enligt regeringens bedömning bör förslaget dock inte leda till några beaktansvärda men för hyresgäster överlag.

En ägarlägenhetsägare får genom förslaget om att hyresvärden ska ha rätt att få tillträde inför försäljning möjlighet att visa lägenheten för spekulanter inför försäljning. Även detta förslag kan sägas innebära en inskränkning i nyttjanderätten för den hyresgäst som hyr en ägarlägenhet. Skyldigheten att ge hyresvärden tillträde ligger dock i linje med vad som redan gäller för de hyresgäster som hyr hyreslägenheter i hyresfastigheter, som är skyldiga att låta hyresvärden visa lägenheten för nya presumtiva hyresgäster. Förslaget bedöms därför inte medföra en beaktansvärd negativ verkan för hyresgäster till ägarlägenheter överlag.

Den föreslagna möjligheten att väcka talan om vitesföreläggande gentemot en ägarlägenhetsägare som allvarligt stör sin omgivning ger samfällighetsföreningen fler sanktionsmöjligheter för att komma till rätta med störningar i boendemiljön för samfällighetens medlemmar. Svårigheten att bli

av med störande grannar kan utgöra en faktor som bidrar till allmänhetens försiktiga inställning till ägarlägenheter som boendeform. I ett flerbostadshus är det naturligt att de boende känner ett behov av att kunna vidta sanktioner mot den granne som stör sin omgivning. Förslaget bedöms därför öka allmänhetens intresse för ägarlägenheter vilket kan leda till att efterfrågan på ägarlägenheter ökar. Det kan innebära en positiv effekt för aktörer inom fastighetsbranschen, främst byggbolag och övriga bostadsutvecklare. Regeringens bedömning är dock att förslagen inte kommer att leda till fler byggnationsprojekt med ägarlägenheter annat än i begränsad omfattning.

För den enskilde ägarlägenhetsägaren innebär förslaget i och för sig en inskränkning av den fria rådigheten som ägarlägenheter i övrigt är förknippade med. Enligt nuvarande bestämmelser finns det i princip ingen risk att förlora sin ägarlägenhet oavsett hur en person agerar mot de kringboende. För boende som är skötsamma innebär förslaget emellertid ett skydd mot allvarliga störningar som påverkar boendemiljön negativt.

För barn till ägarlägenhetsägare kan förslaget få särskilda konsekvenser. Om en ägare tvingas sälja sin lägenhet kan det leda till att familjen förlorar sin bostad, vilket kan leda till negativa konsekvenser för barn när det gäller skolgång, fritidsaktiviteter och det sociala nätverket. Det kan vidare vara svårt att få en ny bostad genom en hyresrätt om någon i familjen har varit ansvarig för de allvarliga störningarna. Att ägarlägenhetsägaren har barn som är i stort behov av sin bostad är en sådan aspekt som domstolen bör beakta vid bedömningen av om det i det enskilda fallet är skäligt att förelägga ägaren vid vite att sälja sin lägenhet. Försäljningen av en ägarlägenhet kan dock som regel förmodas leda till vissa intäkter som kan användas för att förvärva en ny bostad.

*Konsekvenser för de allmänna domstolarna och hyresnämnderna*

Förslaget om samfällighetsföreningens möjlighet att ansöka om att en missköts am ägarlägenhetsägare ska kunna föreläggas vid vite att sälja sin ägarlägenhet blir en ny uppgift för allmän domstol, det vill säga tingsrätt med överprövning av hovrätt och Högsta domstolen. Måltypen är dock inte väsensskild från andra mål som redan ligger på allmän domstol att handlägga, exempelvis den nuvarande formen av talan som kan riktas mot en misskötsam ägarlägenhetsägare (se 3 kap. 11 § tredje stycket jordabalken). Enligt regeringens bedömning kommer förslaget troligtvis inte heller leda till en ökning av antalet ansökningar. Stämningsansökningar om det nya föreläggandet kan förmodas komma att ersätta den sanktionsmöjlighet som gäller i dag, i särskilt allvarliga fall. Enligt vad regeringen har erfarit så används befintliga sanktionsmöjligheter i mycket liten utsträckning och det finns inte anledning att bedöma att den föreslagna möjligheten kommer att komma i fråga i högre utsträckning.

Beslut om att föra talan mot en ägarlägenhetsägare ska fattas på föreningsstämma. Sådana beslut kan klandras av den ägare som anser att hans eller hennes rättigheter inte har beaktats. Det kan därför komma att medföra fler klanderprocesser i mark- och miljödomstol. Enligt regeringens bedömning kommer sådana processer bli så ovanliga att de inte får någon nämnvärd påverkan på måltillströmningen.

De föreslagna skyldigheterna för hyresgäster att ge tillträde till en uthyrd ägarlägenhet skulle, om hyresgästen vägrar att efterkomma dem, kunna

medföra grund för uppsägning av hyresavtalet. Frågan kan på så sätt komma till hyresnämnden för prövning. Förslaget bedöms emellertid inte leda till någon ökad arbetsbelastning för hyresnämnderna.

*Konsekvenser för Kronofogdemyndigheten*

En konsekvens av det föreslagna systemet med ett föreläggande om försäljning av ägarlägenheten är att utdömande av kraftiga viten kan leda till fler utmätningar av ägarlägenhetsägarens egendom till täckande av vitesskulderna. I förlängningen kan exekutiv försäljning av ägarlägenheten komma till stånd för att få in medel. Med anledning av att antalet ansökningar om föreläggande, och viten som döms ut med anledning av förelägganden som inte följts, kan antas bli mycket få bedöms kostnaderna för eventuella tillkommande ärenden om utmätning kunna rymmas inom ramen för befintliga anslag.

*Konsekvenser för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet*

Förslaget om vitesföreläggande om försäljning av ägarlägenheten mot den ägare som allvarligt missköter sig tar inte sikte på brottslig användning av lägenheten. Däremot kan förutsättningar för ett föreläggande finnas om en ägare begår brott i eller omkring ägarlägenheten på ett sätt som medför allvarliga störningar för de boende. Så kan exempelvis vara fallet om en lägenhet används för narkotikaförsäljning så att det rör sig narkotikapåverkade personer i ett trapphus.

Förslaget kan därför innebära att ägare som begår brott i ägarlägenheten eller i området runt denna tvingas sälja sin lägenhet. Enligt vad regeringen erfar är emellertid brottslighet bland de boende i ägarlägenheter i dagsläget låg. Förslaget kan därmed inte förväntas få någon betydelsefull effekt på brottsligheten och tryggheten i bostadsområden överlag.

*Jämställdhet mellan kvinnor och män*

Förslagen bedöms inte ha någon konkret påverkan på jämställdheten mellan kvinnor och män.

*Övriga konsekvenser*

Förslagen har inte några andra nämnvärda konsekvenser. Förslagen är förenliga med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen och övriga internationella åtaganden.

# 8 Författningskommentar

## 8.1 Förslaget till lag om hyrköp av bostad

**Lagens tillämpningsområde**

**1 §** Denna lag är tillämplig på avtal om hyrköp av bostad som innebär att en hyrsäljare

1. gör en utfästelse till en privatperson (hyrköpare) att denne har rätt att köpa en fastighet, tomträtt eller bostadsrätt, som är avsedd att vara hyrköparens bostad, senast vid en viss tidpunkt (option), och

2. upplåter bostaden till nyttjande åt hyrköparen mot ersättning till dess att rätten att köpa utnyttjas eller löper ut.

Paragrafen reglerar lagens tillämpningsområde. Övervägandena finns i avsnitt 4.1–4.3.2.

Lagen är tillämplig på avtal om hyrköp av bostad. För att lagen ska vara tillämplig måste ett hyrköpsavtal vara utformat på det sätt som framgår av paragrafen. Parterna disponerar inte själva över om lagen ska vara tillämplig på deras avtal eller inte.

Av *punkten 1* följer att lagen är begränsad till en privatperson som hyrköpare. Det är inte tillräckligt att en privatperson ska bo i bostaden. Om exempelvis ett bolag ingår ett hyrköpsavtal i syfte att erbjuda sina anställda bostäder faller ett sådant hyrköpsavtal utanför lagens tillämpningsområde. Inget hindrar att två privatpersoner som hyrköpare gemensamt ingår hyrköpsavtal med hyrsäljaren med avsikt att de gemensamt ska köpa bostaden enligt optionen. Hyrköpare blir också den som med stöd av lagen övertar ett hyrköpsavtal och träder in som avtalspart. De möjligheter som ges i detta avseende framgår av 11 § 3 i förevarande lag samt 12 kap. 33 och 34 §§ jordabalken jämförda med 10 § i förevarande lag.

Det kan också förekomma att avtalsvillkoren möjliggör för hyrköparen att överlåta ett hyrköpsavtal. Den som i ett sådant fall förvärvar ett hyrköpsavtal och på så sätt träder in som avtalspart blir också hyrköpare.

Hyrköpsavtalet måste innefatta en rätt för privatpersonen att köpa bostaden i framtiden, dvs. en köpoption. Optionen innebär att hyrköparen har rätten, men inte skyldigheten, att köpa bostaden fram till eller vid en given tidpunkt i framtiden till ett förutbestämt pris. Hyrsäljaren har i sin tur skyldigheten att genomföra affären om hyrköparen väljer att utnyttja sin rätt. Däremot har hyrsäljaren inte någon rätt att driva igenom affären. Om optionen utnyttjas ska parterna ingå ett köpeavtal. Hyrköpsavtalet i sig medför inte någon överlåtelse. I stället är det fråga om två separata avtal som följer på varandra.

Optionen inom ramen för ett hyrköpsavtal är bindande för hyrsäljaren. Hyrköpsavtalet utgör därmed ett undantag från den princip som annars råder inom fastighetsrätten, att en utfästelse om att överlåta fast egendom inte kan göras gällande mot den som har gjort utfästelsen.

En begränsning i lagens tillämpningsområde utgörs av att optionen måste avse en utfästelse om överlåtelse. En bostadsrättsförening kan alltså inte genom ett hyrköpsavtal utfästa sig att senare upplåta en lägenhet med bostadsrätt till hyrköparen.

Optionen måste gälla en fastighet, tomträtt eller bostadsrätt som är avsedd att vara hyrköparens bostad. Att det ska vara fråga om en bostad innebär att avtalet ska gälla ett småhus, en ägarlägenhetsfastighet eller en bostadsrättslägenhet, som helt eller till en inte oväsentlig del ska användas som bostad (se 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken och 1 kap. 6 § bostadsrättslagen [1991:614] om vad som utgör en bostadslägenhet). Lokaler kan således inte bli föremål för hyrköp enligt lagen. Bostaden kan utgöra såväl permanent boende som fritidsbostad.

Det är inget som hindrar att parter ingår ett hyrköpsavtal gällande en bostad som är under uppförande, så länge det går att precisera i avtalet vilken bostad det gäller (se kommentaren till 5 §). Hyrköpsavtalet får då ingås mellan parterna med en överenskommelse om ett framtida tillträde till bostaden, som föregår det framtida köpet.

Om en fastighet med småhus innefattar flera bostäder kan hyrköp komma i fråga om en del av fastigheten, om parternas avsikt är att tomten ska styckas av och en hyrköpare ska förvärva ett bostadshus som är uppfört på en del av fastigheten. Avstyckning kan då ske antingen under hyrköpsavtalets löptid eller när köpet genomförs så att hyrköpsobjektet blir en egen fastighet. I en sådan situation måste det tydligt anges i hyrköpsavtalet hur fastigheten kommer att vara utformad, för att säkerställa optionens giltighet, se vidare kommentaren till 5 §.

Enligt *punkten 2* krävs att ett hyrköpsavtal innehåller ett villkor om att den bostad som omfattas av optionen upplåts till hyrköparen till nyttjande mot ersättning. Vederlagsfria avtal faller alltså utanför lagen. Detsamma gäller avtal om upplåtelser som enbart avser en del av optionstiden. Upplåtelsen ska gälla till dess att hyrköpsavtalet upphör att gälla, antingen genom att hyrköparen köper bostaden och tillträder som ägare eller innehavare av tomträtten eller bostadsrätten eller genom att avtalstiden löper ut (se 15 §).

Upplåtelsen ska avse samma bostad som optionen ger en rätt att senare köpa. Det är till exempel inte möjligt att ingå ett hyrköpsavtal där upplåtelsen avser en del av en bostad och optionen avser hela bostaden. Det är heller inte möjligt för exempelvis en bostadsutvecklare att inom ramen för ett hyrköpsavtal upplåta en befintlig bostad med option för hyrköparen att köpa en annan bostad som är under uppförande.

Bostaden är fritt överlåtbar under avtalstiden för hyrsäljaren, om inte parterna avtalat om något annat. Hyrköpsavtalet gäller emellertid enligt 14 § som huvudregel gentemot den nya ägaren, tomträttsinnehavaren eller bostadsrättshavaren. Ansvaret för hyrsäljarens förpliktelser enligt avtalet tas alltså per automatik över av den som förvärvar bostaden och denne inträder då som hyrsäljare i avtalet.

### Avtalsvillkor som avviker från lagen

**2 §** Ett avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyrköparen är utan verkan mot honom eller henne, om inte något annat anges i lagen.

Paragrafen anger att lagen är tvingande till förmån för hyrköparen. Övervägandena finns i avsnitt 4.2.1.

Lagen utgör i huvudsak en ram för hyrköpsavtalet på så sätt att lagen reglerar enbart vilka villkor som måste inkluderas för att avtalet ska utgöra ett giltigt hyrköpsavtal i lagens mening. Lagen medger alltså ett stort mått av avtalsfrihet för parterna i fråga om villkorens materiella innehåll. I vissa avseenden innehåller lagen skyddsregler för hyrköparen. Exempel på sådana regler är hyrsäljarens informationsplikt inför ett avtalsingående (3 §) samt förbudet mot villkor om att hyrköparen ska spara pengar hos hyrsäljaren till det framtida förvärvet (9 §).

Enligt förevarande paragraf är ett avtalsvillkor som avviker från regler i lagen utan verkan mot hyrköparen, om inte något annat anges i lagen (se

t.ex. 11 §). Det gäller avtalsvillkor som i jämförelse med lagens bestämmelser är till nackdel för honom eller henne. Lagens regler ska då tillämpas i stället för villkoret.

Vid bedömningen av om ett avtalsvillkor jämförelsevis är till nackdel för hyresgästen ska en jämförelse göras mellan den enskilda lagregeln och avtalsvillkoret. Det ska alltså inte göras någon helhetsbedömning av avtalet.

Paragrafen gäller villkor varigenom hyresgästen avtalar om inskränkningar i sina rättigheter eller utvidgning av skyldigheter. Om avtal i förväg har träffats i strid med en tvingande regel kan alltså hyresgästen till sin förmån åberopa lagregeln. Däremot hindrar paragrafen inte att en hyresgäst i ett konkret fall avstår från en befogenhet eller förmån sedan den väl har aktualiserats.

### Information i samband med att hyresavtalet ingås

**3 §** I rimlig tid innan ett hyresavtal ingås ska hyresvärden lämna klar och begriplig information om

1. den bostad som avtalet omfattar (hyresobjektet),
2. nyttjanderättsupplåtelsen,
3. hyran, innefattande det pris som hyresgästen har rätt att köpa hyresobjektet för eller, om priset inte ska fastställas i avtalet, beräkningsgrunderna för hur priset ska fastställas samt när den kan göras gällande,
4. hyresgästens rätt att överlåta hyresrätten till en annan person,
5. hyresgästens rätt att hyra ut bostaden i andra hand, och
6. hyresgästens rättigheter och skyldigheter i frågor som regleras i denna lag.

I paragrafen anges vilken information som hyresvärden ska lämna till hyresgästen innan ett hyresavtal träffas. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.4.

Den information som ska lämnas till en presumtiv hyresgäst ska lämnas i rimlig tid innan hyresavtalet ingås. Uttrycket i rimlig tid förekommer i flera andra bestämmelser om informationsplikt i bl.a. lagen (2011:914) om konsumentskydd vid avtalat om tidsdelat boende eller långfristig semesterprodukt och lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler. Innebörden är densamma som i de lagarna. Med det avses att hyresgästen ska ges tillräckligt med tid för att kunna sätta sig in i och överväga informationen innan avtalet ingås. Den kan alltså inte lämnas i direkt anslutning till att avtalet ingås (prop. 2010/11:85 s. 66). Vad som är rimlig tid beror på omständigheterna i det enskilda fallet, exempelvis komplexiteten av avtalsvillkoren och hyresgästens kännedom om avtalet i fråga.

Informationen ska vara klar och begriplig. Det innebär att informationen ska lämnas på ett sådant sätt att en hyresgäst normalt inte har några svårigheter att ta del av och förstå den. Informationen ska utformas med beaktande av att en hyresgäst normalt inte har några särskilda kunskaper om avtalsmodellen. Hyresgästen ska få klart för sig vad ett tänkt avtal innehåller och de enskilda villkorens innebörd ska förklaras.

Vilken information som ska lämnas preciseras närmare i sex särskilda punkter. Inget hindrar att hyresvärden lämnar information om andra villkor för avtalet eller andra omständigheter av relevans.

Enligt *första punkten* ska information ges om hyresobjektet. Informationen är avsedd att utgöra underlag inför beslutet om att ingå hyresavtalet

och ska därför vara av relevans såväl för hyrköpstiden som för det efterföljande förvärvet. Vilka uppgifter som är relevanta varierar efter vilket slags bostad som hyrköpsobjektet utgör. Informationen ska som regel, när hyrköpsobjektet är en fastighet eller tomträtt, innefatta uppgifter om fastighetens beteckning, area och driftskostnader, vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten, byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt och gemensamhetsanläggningar. Om hyrköpsobjektet är en bostadsrätt ska informationen i stället som regel innehålla bostadsrättsföreningens namn och uppgifter om pantsättning av bostadsrätten, andelstal, lägenhetens nummer och storlek, mark och utrymmen utanför lägenheten som omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt, årsavgiften till bostadsrättsföreningen och beslutade ändringar av årsavgiften, bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning och driftskostnader. Av betydelse är normalt sett även information om bostadens skick och samtliga de övriga kvaliteter som bostaden har, exempelvis standarden på vitvaror och övrig utrustning, som har relevans för hyrköparens beslut att ingå hyrköpsavtalet. Standarden i övrigt på bostaden och på gemensamma utrymmen som hyrköparen genom avtalet får rätt att använda kan också vara av intresse.

Enligt *andra punkten* ska information lämnas om nyttjanderättsupplåtelsen. Uppgifter som kan vara aktuella är exempelvis datum för tillträde till hyrköpsobjektet och om stadgarna i aktuell bostadsrättsförening eller samfällighetsförening reglerar några särskilda ordningsregler för de boende. Om några större renoveringar av byggnaden eller bostaden är planerade att utföras under hyrköpsavtalstiden så bör information ges om när dessa ska genomföras och vad det förväntas innebära för inskränkningar i hyrköparens nyttjanderätt. Om det är aktuellt att avtala om att hyrköpsobjektet ska vara i sämre skick vid tillträdet än vad som anges i 12 kap. 9 § första stycket jordabalken eller att hyrsäljaren inte ska ombesörja sedvanliga reparationer enligt 12 kap. 15 § andra stycket jordabalken (jfr 11 § 1 och 2 i förevarande lag) så ska information ges i fråga om innebörden av ett sådant avtalsvillkor.

Enligt *tredje punkten* ska hyrköparen informeras om optionen att köpa hyrköpsobjektet som hyrköparen får genom hyrköpsavtalet. Det ska anges till vilket pris som hyrköparen har rätt att köpa hyrköpsobjektet för. Köpeskillingen för hyrköpsobjektet ska bestämmas i samband med avtalets ingående, antingen till ett visst pris eller genom att ange beräkningsgrunderna för fastställande av priset, 5 § första stycket 2. Om priset ska fastställas efter särskilda beräkningsgrunder bör hyrköparen få tydlig information om hur det ska ske, så att hyrköparen kan bedöma hur priset på hyrköpsobjektet kan utvecklas.

Av relevans är också information om hur länge optionen gäller, dvs. hur lång tid som hyrköparen får på sig att spara ihop till förvärvet och när hyrköparen senast kan göra optionen gällande. Utgångspunkten är att parterna avtalar om en optionstid som är i paritet med hyrköparens ekonomiska förutsättningar att spara ihop till förvärvet. Optionens längd kan alltså variera i stor mån med hänsyn till hyrköpsobjektets värde och hyrköparens ekonomiska situation. Om hyrköpsavtalet kommer att innefatta någon gräns för när optionen tidigast kan göras gällande – det vill säga ett villkor om att hyrköpsavtalet måste gälla en viss tid – så ska information om det lämnas.

För det fall andra villkor avseende optionen ska tas in i avtalet så ska information om dessa lämnas. Ett sådant villkor kan exempelvis vara att hyrköparen ska vara anställd i hyrsäljarens bolag för att kunna utnyttja optionen.

Enligt *fjärde punkten* ska information ges om hyrköpsavgiften. Det ska framgå för hyrköparen hur hyrköpsavgiften är disponerad och vilken kostnaden kan beräknas bli. Om hyrköpsavgiften är uppdelad så att driftskostnader ska debiteras särskilt ska hyrköparen inför avtalsingåendet få information om vilka driftskostnader som ska ersättas genom hyrköpsavgiften. Den ungefärliga kostnaden för de aktuella driftskostnaderna, exempelvis baserat på tidigare uppmätt förbrukning, ska i så fall uppges. I fråga om vad som avses med driftskostnader, se kommentaren till 7 §.

I den del som hyrköpsavgiften innefattar ersättning för driftskostnader kan den variera under avtalets gång. Den kan fastställas till exempel i enlighet med den uppmätta förbrukningen månadsvis. Hyrköparen måste informeras även om hur avgiften fastställs och debiteras i ett sådant fall. Resterande del av hyrköpsavgiften, som inte avser ersättning för driftskostnader, ska bestämmas till ett belopp i avtalet (5 § andra stycket 3 och 7 § första stycket). Det är enligt 7 § andra stycket möjligt att avtala om en årlig justering av denna del av hyrköpsavgiften. Hyrsäljaren måste då lämna information om på vilket sätt hyrköpsavgiften ska kunna justeras. I vissa fall kan det finnas intresse hos hyrsäljaren av att genomföra andra, mindre regelbundna, höjningar av hyrköpsavgiften. Det kan bli aktuellt bland annat om hyrsäljaren bekostar och låter genomföra en större renovering av hyrköpsobjektet som höjer skicket på bostaden. Sådana avgiftshöjningar är tillåtna om förutsättningarna är tillräckligt angivna i hyrköpsavtalet (se kommentaren till 7 §). Om sådana villkor är tänkta att vara del av hyrköpsavtalet ska information enligt förevarande punkt ges i fråga om deras innebörd.

Bestämmelserna om hyrköpsavgift (7 och 8 §§) hindrar inte att hyrsäljaren och hyrköparen kommer överens om att hyrköparen på egen hand ska ansvara för driftskostnader som hör till hyrköpsobjektet. Om ett sådant avtalsvillkor är aktuellt ska hyrsäljaren inför avtalsingåendet informera om möjliga driftskostnader och vilka avtal som en hyrköpare skulle vara tvungen att ingå för att driften ska skötas.

Enligt *femte punkten* ska informationen i förekommande fall omfatta villkor om hyrköparens sparande till en framtida köpeskilling. Det finns en möjlighet för parterna att avtala om att hyrköparen måste följa en sparplan under hyrköpsavtalstiden, dock med de begränsningar som framgår av 9 §. Informationen bidrar till att hyrköparen kan bedöma den totala privatekonomiska belastningen av avtalet.

Enligt *sjätte punkten* ska hyrsäljaren lämna information om hyrköparens rättigheter och skyldigheter i frågor som regleras i denna lag. De särdrag som gäller för hyrköpsavtalet jämfört med andra närliggande avtalsformer ska tydligt framgå. Hyrsäljaren ska därför informera om vad som enligt lag gäller för hyrköparens rätt att säga upp avtalet och på vilka grunder som hyrköpsavtalet kan sägas upp av hyrsäljaren. Hyrköparen måste också få information om att nyttjanderätten är knuten till optionen och upphör att gälla samtidigt som det övriga avtalet, vilket innebär att en hyrköpare som inte köper hyrköpsobjektet måste flytta från bostaden. Informationen ska innefatta samtliga tänkbara rättsverkningar som framgår av 15 och 16 §§. Med det avses bland annat att hyrköpsavtalet upphör att gälla i sin helhet om hyrköparen inte tar optionen i anspråk, under förutsättning att hyrsäljaren har iakttagit sin skyldighet enligt 16 § att skriftligen påminna hyrköparen om att hyrköpsavtalet upphör när optionen löper ut.

**4 §** Den information som ska lämnas enligt 3 § ska anses vara väsentlig vid tillämpning av 10 § tredje stycket marknadsföringslagen (2008:486). Bestämmelserna i 29–36 §§ marknadsföringslagen om marknadsstörningsavgift ska inte tillämpas vid utebliven information.

Paragrafen innehåller bestämmelser om sanktioner vid utebliven information. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.4.

Enligt paragrafen ska den information som hyrsäljare ska lämna innan ett hyrköpsavtal ingås enligt 3 § anses vara väsentlig vid tillämpning av 10 § tredje stycket marknadsföringslagen. Marknadsföringslagen är tillämplig för det fall hyrsäljaren är näringsidkare. Om en sådan hyrsäljare exempelvis lämnar felaktiga påståenden, underlåter att lämna den föreskrivna informationen eller lämnar den på ett oklart, tvetydigt eller annars olämpligt sätt utgör det vilseledande marknadsföring enligt 10 § marknadsföringslagen. Sanktioner som kan bli aktuella är att hyrsäljaren föreläggs vid vite att lämna informationen och skadeståndsskyldighet. Hyrsäljaren kan också åläggas att upphöra med marknadsföringen.

Bestämmelserna i marknadsföringslagen om marknadsstörningsavgift ska inte tillämpas.

## Hyrköpsavtalet

**5 §** Ett hyrköpsavtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av hyrsäljaren och hyrköparen.

Avtalet ska innehålla uppgifter om

1. hyrköpsobjektet,
2. optionen, innefattande priset för hyrköpsobjektet eller beräkningsgrunderna för hur priset ska fastställas och den senaste tidpunkt då hyrköparen har rätt att göra den gällande, och
3. hyrköpsavgiftens storlek, till den del som den inte avser ersättning för driftskostnader.

Ett hyrköpsavtal som inte uppfyller formföreskrifterna i första och andra styckena är ogiltigt.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyrköpsavtalets form och innehåll. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.3.

I *första stycket* uppställs krav i fråga om hyrköpsavtalets utformning. Hyrköpsavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parterna. Hyrköpsavtalet kan upprättas i en pappershandling eller i elektronisk form. Om det upprättas i elektronisk form kan det undertecknas med exempelvis en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 och artikel 26 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG (eIDAS-förordningen). Exempel på vanligt förekommande tjänster som uppfyller kraven för avancerad elektronisk underskrift är BankID och Freja eID Plus.

Av *andra stycket* framgår vilka uppgifter ett hyrköpsavtal måste innehålla. Enligt *första punkten* ska avtalet innehålla uppgifter om det hyrköpsobjekt som avtalet avser. Det ska vara möjligt att identifiera vilken fastighet, tomträtt eller bostadsrätt som utgör hyrköpsobjektet. Hyrköpsobjektet bör

lämpligen anges med fastighetsbeteckning eller med lägenhetsnummer och angivande av den bostadsrättsförening där lägenheten är belägen.

Om bostaden ännu inte är uppförd när avtalet ingås kan motsvarande identifikationsuppgift inom byggnationsprojektet anges. Om hyrköpsobjektet avser en del av en fastighet och parternas avsikt är att tomten ska styckas av och hyrköparen ska förvärva ett bostadshus som är uppfört på den delen av fastigheten, ska det tydligt anges hur fastigheten kommer att vara utformad (se kommentaren till 1 §).

Om andra utrymmen ingår, exempelvis vinds- eller källarförråd i ett flerbostadshus eller en parkeringsplats i ett parkeringsgarage, ska detta specificeras i avtalet.

Av *andra punkten* framgår att optionen ska anges i avtalet. Det innefattar uppgift om priset för hyrköpsobjektet eller beräkningsgrunderna för hur priset ska fastställas och den senaste tidpunkt då hyrköparen har rätt att köpa hyrköpsobjektet.

Om priset för hyrköpsobjektet är bestämt ska det anges i hyrköpsavtalet. Annars ska priset kunna räknas fram med hjälp av en beräkningsgrund i avtalet. Det räcker då att ange ett grundpris – ett utgångspris – som kan regleras upp eller ned beroende på olika omständigheter. Priset kan exempelvis knytas till något marknadsindex eller en viss angiven procentsats. Det viktiga är att det tydligt anges i avtalet vilka parametrar som priset kommer att beräknas utifrån när det är aktuellt att ta optionen i anspråk, samt att dessa parametrar är tillräckligt precisa för att priset ska kunna fastställas. Att exempelvis enbart ange att priset ska bestämmas till marknadsvärdet för bostaden är inte tillräckligt.

Vidare ska den senaste tidpunkten som hyrköparen har rätt att göra optionen gällande anges (jfr 15 §). Det saknas begränsningar i lagen i fråga om optionstidens längd (jfr dock 7 kap. 5 § jordabalken).

Det krävs inte att det anges i avtalet vid vilken tidigaste tidpunkt som hyrköparen kan göra optionen gällande. Det står parterna fritt att avtala om – eller underlåta – villkor om att hyrköpsavtalet ska gälla en viss tid innan ett köp enligt optionen kan ske.

Av *tredje punkten* följer att en uppgift om hyrköpsavgiftens storlek ska framgå av avtalet. Bestämmelser om utformning av de närmare villkoren för hyrköpsavgiften finns i 7 och 8 §§. Om avgiften får ändras årligen (se 7 § andra stycket) ska villkoren för detta anges i hyrköpsavtalet.

En hyrköpsavgift ska utgöras av ett bestämt belopp och kan därutöver bestå av ersättning för löpande driftskostnader (se 7 § första stycket). Enligt förevarande punkt är det obligatoriskt att i avtalet ange hyrköpsavgiftens storlek, men enbart till den del av avgiften som inte avser ersättning för driftskostnader. I fråga om vad som avses med driftskostnader, se kommentaren till 7 §.

Bestämmelsen hindrar inte att parterna, utöver de obligatoriska villkor som enligt andra stycket måste ingå i ett hyrköpsavtal, kan avtala om ytterligare villkor för hyrköpet. Sådana ytterligare villkor kan anges i det skriftliga hyrköpsavtalet eller regleras genom att parterna träffar en överenskommelse vid sidan av hyrköpsavtalet eller i ett senare skede ingår ett tilläggsavtal gällande hyrköpet. Sådana villkor kan ingås såväl muntligen som skriftligen och blir alltså giltiga även om de inte är inkluderade i det skriftliga hyrköpsavtalet. Villkor som kan bli aktuella är exempelvis att hyrköparen ska spara ihop medel till den framtida köpeskillingen eller att

hyrköparen ska vara ansvarig för sedvanliga reparationer av bostaden. Avtalsfriheten begränsas dock av lagens tvingande skydd till hyrköparens förmån enligt 2 §.

Enligt *tredje stycket* är ett hyrköpsavtal ogiltigt om det inte uppfyller formkraven i första stycket eller inte innehåller de uppgifter som anges i andra stycket. Följden är att det inte föreligger ett giltigt hyrköpsavtal. I vilken utsträckning det ändå kan anses föreligga en annan typ av avtal regleras inte i lagen. Om exempelvis parterna har benämnt ett avtal som hyrköpsavtal, men deras avsikt i allt väsentligt har varit att åstadkomma ett hyresavtal i enlighet med 12 kap. jordabalken kan det också vara fråga om det, även om det t.ex. saknar en sådan uppgift som ett hyrköpsavtal ska innehålla.

Om det inte är ett giltigt hyrköpsavtal kan inte heller en option vara bindande för det fall det tänkta hyrköpsobjektet är en fastighet eller tomträtt, eftersom det i andra fall än vid hyrköp enligt lagen inte är möjligt att göra en bindande utfästelse om försäljning av en fastighet eller tomträtt. Om det tänkta hyrköpsobjektet är en bostadsrätt kan det bli fråga om det med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet mellan parterna har träffats en bindande utfästelse att sälja bostadsrätten, trots att det inte finns ett giltigt hyrköpsavtal som reglerar nyttjanderätten och hyrköpsavgiften.

### Underrättelse om hyrköpsavtalet

**6 §** När ett hyrköpsavtal som avser en fastighet eller tomträtt har ingåtts ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om avtalet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt ska hyrsäljaren i stället underrätta bostadsrättsföreningen. Underrättelsen ska innehålla uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande.

När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten eller bostadsrättsföreningen om det.

I paragrafen regleras hyrsäljarens skyldighet att underrätta inskrivningsmyndigheten eller en bostadsrättsförening om ett hyrköpsavtal. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.5.

Av *första stycket* framgår att när ett hyrköpsavtal har ingåtts avseende en fastighet eller tomträtt så ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om det. Inskrivningsmyndigheten ska då göra en anteckning om hyrköpsavtalet i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Anteckningen görs med stöd av 19 kap. 29 § första stycket 10 jordabalken.

Inskrivningsmyndigheten ska inte göra någon prövning av hyrköpsavtalets utformning eller innehåll utan enbart anteckna dess förekomst. I avsaknad av föreskrifter om utformningen av anteckningen är det Lantmäteriet som beslutar om den närmare utformningen. Anteckningen ska ange till exempel den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande.

Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt ska hyrsäljaren underrätta den bostadsrättsförening där hyrköpsobjektet är upplåtet med bostadsrätt om hyrköpsavtalets förekomst. En bostadsrättsförening har som regel kännedom om hyrköpsavtalet sedan tidigare eftersom hyrsäljaren måste ha tillstånd från föreningen för att kunna upplåta lägenheten med nyttjanderätt till hyrköparen. Först i och med att underrättelsen om att det ingångna avtalet görs får bostadsrättsföreningen emellertid enligt 9 kap. 10 § andra stycket

bostadsrättslagen (1991:614) en skyldighet att genast föra in uppgiften i lägenhetsförteckningen.

Skyldigheten att anmäla hyrköpsavtalets förekomst är inte förenad med någon sanktion. Anteckningen har inte någon rättsverkan i fråga om hyrköpsavtalets giltighet mot tredje man.

Underrättelsen till inskrivningsmyndigheten respektive bostadsrättsföreningen om att ett hyrköpsavtal har ingåtts ska innehålla uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande.

När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren enligt *andra stycket* underrätta inskrivningsmyndigheten eller bostadsrättsföreningen om det. Anteckningen kommer då tas bort med stöd av 19 kap. 30 § andra stycket jordabalken.

### Hyrköpsavgift

**7 §** Hyrköpsavgiften ska bestå av ett bestämt belopp och får därutöver innefatta ersättning för driftskostnaderna för hyrköpsobjektet.

Hyrköpsavgiften får, till den del som den inte avser ersättning för driftskostnader, ändras årligen om det finns villkor i hyrköpsavtalet som anger hur det ska ske.

Paragrafen reglerar hur hyrköpsavgiften ska bestämmas till sin utformning och storlek, samt i vilken mån den kan ändras under avtalstiden. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.1.

Hyrköpsavgift är det samlade begreppet på hela det vederlag som en hyrsäljare kan ta ut av hyrköparen som kompensation för nyttjanderätten och optionen. Reglerna om hyra i 12 kap. 19, 21 och 22 §§ jordabalken är inte tillämpliga på hyrköpsavtalet. Däremot ska 12 kap 20 § jordabalken om hur hyra ska betalas tillämpas i fråga om betalning av hyrköpsavgift, jfr 10 § i förevarande lag. Enligt kraven i 5 § gäller att det måste finnas med ett villkor om en hyrköpsavgift i ett hyrköpsavtal.

Av *första stycket* framgår att parterna är fria att avtala om hyrköpsavgiften ska vara bestämd till ett visst belopp i sin helhet eller om hyrköpsavgiften ska bestämmas till ett visst belopp och dessutom avse ersättning för hyrsäljarens kostnader för driften.

Om hyrköpsavgiften är bestämd till ett visst belopp i sin helhet gäller detta belopp i ett för allt. Med andra ord får hyrsäljaren i ett sådant fall kompensera sig för även driftskostnaderna för hyrköpsobjektet genom det fasta beloppet. Det bör då specificeras hur stor del som utgör ersättning för driftskostnad och hur stor del som utgör övrig ersättning.

Ersättning för driftskostnader ska avse faktiska kostnader. I övrigt gäller avtalsfrihet i fråga om hyrköpsavgiftens storlek. Det finns alltså inte någon motsvarande lagstadgad möjlighet för hyresnämnden eller någon annan myndighet att bestämma hyrköpsavgiften till ett skäligt belopp i likhet med vad som gäller för hyran för en bostadshyresrätt enligt 12 kap. jordabalken. En yttersta gräns för avgiftens storlek sätts av allmänna avtalsrättsliga regler.

Termen driftskostnader är avsedd att ha samma innebörd som vid tillämpning av 4 § andra stycket lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Ledning för tillämpningen kan hämtas från förarbetena till den bestämmelsen, prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 78. Driftskostnaderna avser de faktiska och nödvändiga kostnaderna för bostaden och varierar med vilken typ

av bostad som hyrköpsavtalet rör. Hit kan höra kostnader för till exempel el, vatten, avlopp, uppvärmning och sophämtning. Avgifter som också kan räknas som driftskostnad är sådana som fastighetsägaren, tomträttshavaren respektive bostadsrättshavaren enligt lag eller avtal är skyldig att betala, exempelvis avgift till samfällighetsförening och bostadsrättsförening eller tomträttsavgäld. Däremot omfattas inte kapitalkostnad såsom ränta.

Driftskostnader för en bostad varierar i storlek från tid till annan. Olika modeller för att debitera hyrköparen de faktiska kostnaderna är tänkbara, till exempel löpande efter uppmätt förbrukning. En förutsättning för det är naturligtvis att tekniska möjligheter att mäta individuell förbrukning finns. Det är även möjligt för parterna att avtala till exempel att hyrköpsavgiften i denna del årligen ska bestämmas till ett belopp som är baserat på ett överslag gällande driftskostnaderna, utifrån en årlig avstämning mot hyrsäljarens faktiska kostnader.

Parterna har även möjlighet att komma överens om att hyrköparen på egen hand ska stå för driftskostnaderna. Det innebär att hyrköparen själv får ingå avtal om leverans av tjänster och driftskostnader och faktureras direkt för sophämtning m.m. i stället för att hyrsäljaren gör det och kompenserar sig för sådana kostnader genom hyrköpsavgiften. I ett sådant fall ska hyrköpsavgiften inte innefatta ersättning för driftskostnader, vare sig inom ramen för det fasta beloppet eller som separat debitering.

Enligt *andra stycket* gäller att hyrköpsavgiftens fasta del (dvs. i förekommande fall den del som inte avser ersättning för driftskostnader) får ändras endast årligen och enbart under förutsättning att hyrköpsavtalet innehåller villkor om hur ändringen får ske. Om hyrköpsavtalet saknar villkor om ändring så gäller den storlek på hyrköpsavgiften som har angetts i avtalet under hela avtalstiden.

Parterna kan exempelvis avtala att avgiften får ändras med en i förväg avtalad årlig procentsats eller i enlighet med ett index. Beroende på hyrköpsobjektets skick och övriga omständigheter kring avtalet kan det även finnas behov av att reglera i avtalet att hyrköpsavgiften ska justeras – på årsbasis – efter hand som hyrsäljaren bekostar vissa renoveringar av bostaden. Ett sådant justeringsvillkor måste vara tillräckligt konkretiserat. Den planerade renoveringen måste kunna avgränsas i fråga om art och ungefärlig omfattning. Vidare måste en ungefärlig tidpunkt för dess genomförande och grunderna för hur hyrköpsavgiften kommer att höjas med anledning därav anges. Ett allmänt hållet villkor om att hyrsäljaren ska ha rätt att höja hyrköpsavgiften om renoveringar utförs på hyrköpsobjektet under avtalstiden kan alltså inte göras gällande mot hyrköparen.

Hyrsäljaren har enligt 3 § 4 en skyldighet att lämna information om uppgifter rörande hyrköpsavgiften inför avtalets ingående. Enligt 5 § andra stycket 3 är det obligatoriskt att i avtalet ange hyrköpsavgiftens storlek i den del som avgiften inte avser ersättning för driftskostnader. Bestämmelser om hur hyrköpsavgiften ska betalas finns i 12 kap. 20 § jordabalken, vilken enligt 10 § i förevarande lag gäller för hyrköpsavtalet.

**8 §** Hyrsäljaren får inte kräva att hyrköparen ska betala hyrköpsavgift för tid före tillträdet till hyrköpsobjektet.

Hyrköpsavtalet får inte innehålla villkor om att hyrköparen med anledning av hyrköpsavtalet ska betala ersättning utöver vad som framgår av denna lag.

I paragrafen regleras bl.a. ett förbud mot avtalsvillkor om ersättningsskyldighet för hyrköparen utöver hyrköpsavgiften. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.1.

Hyrköpsavgiften ska betalas under den tid som avtalet gäller. I *första stycket* anges dock att hyrsäljaren inte får kräva att hyrköparen ska betala hyrköpsavgift som avser tid före tillträdet till hyrköpsobjektet. Hyrköpsavgiften kan därmed inte användas som någon form av bokningsavgift under nyproduktionsfasen, i en situation där ett hyrköpsavtal ingås för framtida tillträde till en bostad. Stycket hindrar däremot inte att hyrköpsavgiften erläggs månadsvis i förskott i enlighet med huvudregeln i 12 kap. 20 § jordabalken (jfr 10 § i förevarande lag). Stycket hindrar inte heller att en hyrsäljare kräver en säkerhetsdeposition från hyrköparen före tillträdet. Lagen innehåller inte några regler om sådana depositioner men hindrar inte förekomsten av dem.

Hyrköpsavgiften är den enda ersättning som hyrsäljaren har rätt att begära att hyrköparen betalar till hyrsäljaren som kompensation för nyttjanderätten och optionen. Det som förbudet i *andra stycket* träffar är olika former av tilläggsförpliktelser. Om ett hyrköpsavtal innehåller sådana är de inte gällande (jfr 2 §). Ett villkor som inte kan göras gällande är t.ex. villkor om en avgift för att hyrsäljaren ska iaktta hyrköparens intressen på bostadsrättsföreningens årsstämma eller ett vite för hyrköparen för det fall optionen inte utnyttjas. Förbudet avser enbart att träffa ersättning till hyrsäljaren. Om hyrköparen enligt överenskommelse med hyrsäljaren själv ingår avtal om vissa tjänster direkt med leverantören, exempelvis el och värme, träffas inte betalning av dessa kostnader till leverantören av bestämmelsen.

### Förbud mot sparande till köpeskillingen hos hyrsäljaren

**9 §** Ett villkor om att hyrköparen ska spara till köpet av hyrköpsobjektet får inte avse sparande hos hyrsäljaren eller hos någon som anses som närstående till denne på ett sådant sätt som anges i 1 kap. 8 eller 9 § årsredovisningslagen (1995:1554).

Paragrafen reglerar ett förbud mot att en hyrköpares sparande till det framtida köpet sker hos hyrsäljaren. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.3.

Lagen medger villkor om att hyrköparen under hyrköpsavtalets löptid ska spara pengar till köpeskillingen. Avtalsfrihet gäller i fråga om sparandets omfattning och utformning. Det är dock enligt förevarande paragraf inte tillåtet att avtala om att hyrköparens sparande ska ske hos hyrsäljaren. Med sparande hos hyrsäljaren avses att hyrsäljaren överför sparmedel till hyrsäljaren liksom att medel sparas på ett bankkonto eller annat konto som hyrsäljaren har rätt att disponera över eller att hyrsäljaren på annat sätt ges möjlighet att förfoga över sparmedlen. Ett villkor om att den hyrköpsavgift som hyrköparen betalar under avtalstiden ska avräknas från köpeskillingen om ett förvärv kommer till stånd strider mot förbudet. I praktiken är ett sådant villkor att anse som att hyrköparen betalar in sparmedel.

Förbudet omfattar också villkor om att sparmedel ska betalas till någon som är närstående till hyrsäljaren. Det avser att träffa personer som har samröre eller annan intressegemenskap med hyrsäljaren, där det skulle kunna förmodas att hyrsäljaren i praktiken skulle kunna förfoga över de inbetalade sparmedlen. Närstående i förevarande paragrafs mening är sådan som anses som närstående till hyrsäljaren på ett sådant sätt som anges i 1 kap. 8 eller

9 § årsredovisningslagen. I 1 kap. 8 § årsredovisningslagen anges de fall där ett företags relation till en annan juridisk person ger upphov till ett närståendeförhållande. Bland annat finns det ett närståendeförhållande mellan det aktuella företaget och andra juridiska personer som ingår i samma koncern som företaget. Av 1 kap. 9 § årsredovisningslagen framgår att även fysiska personer i vissa fall kan vara att anse som närstående till det aktuella företaget. Det blir bland annat aktuellt om en person själv eller gemensamt med någon annan utövar ett bestämmande inflytande över företaget eller om personen är styrelseledamot, verkställande direktör eller är någon annan ledande befattningshavare i företaget eller dess moderföretag. Även den som bland annat är gift eller sambo med, eller förälder, barn eller styvbarn till, en person som har bestämmande inflytande eller en ledande befattning inom företaget anses som närstående.

### Nyttjanderätten till hyrköpsobjektet

**10 §** I fråga om hyrköpsavtalet gäller 12 kap. jordabalken när det gäller bostadslägenhet i tillämpliga delar, om inte något annat föreskrivs i denna lag. Vid tillämpningen ska det som sägs om avtalet, hyresavtalet eller hyresrätten avse hyrköpsavtalet och det som sägs om hyran avse hyrköpsavgiften.

Enligt paragrafen är bestämmelserna i 12 kap. jordabalken som huvudregel tillämpliga på hyrköpsavtalet. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.2, 4.6.2 och 4.7.

Hyrköparens nyttjanderätt är ett slags nyttjanderätt som omfattas av 7 kap. jordabalken. Därmed gäller reglerna i det kapitlet i tillämpliga delar. Den nyttjanderätt till bostaden som upplåts genom ett hyrköpsavtal är däremot inte densamma som en bostadshyresrätt. Genom hänvisningen i paragrafen ska emellertid stora delar av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken tillämpas på parternas avtalsförhållande. De regler som kan vara tillämpliga är de som gäller bostadslägenheter, dvs. som reglerar bostadshyresavtal. Reglerna i 12 kap. jordabalken som gäller lokalhyra är inte tillämpliga på ett hyrköpsavtal.

Nyttjanderätten i hyrköpsavtalet är obligatoriskt förbunden med övriga delar i avtalet, dvs. optionen. Vid tillämpningen av reglerna ska hyrköpsavtalet i dess helhet avses när det i 12 kap. jordabalken hänvisas till ”avtalet”, ”hyresavtalet” eller ”hyresrätten”. Det gäller även när uttrycken förekommer i andra former, till exempel ”ett avtal om hyra”. Vad som stadgas i tillämpliga delar av 12 kap. jordabalken om hyran ska tillämpas på hyrköpsavgiften.

I 11 och 12 §§ görs vissa undantag från huvudregeln i förevarande paragraf om tillämpligheten av 12 kap. jordabalken. I 11 § regleras att några bestämmelser ska tillämpas med vissa avvikelser från vad som annars gäller enligt 12 kap. jordabalken. I 12 § undantas vissa bestämmelser helt från att tillämpas på hyrköpsavtal.

Med stöd av förevarande paragraf gäller att bestämmelserna om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten ska tillämpas på hyrköpsavtalet. Det innebär t.ex. att med stöd av 12 kap. 10 § första stycket jordabalken förfaller hyrköpsavtalet om bostaden före tillträdesdagen blir så förstörd att hyrköpsobjektet inte kan användas som bostad. En hyrköpare kan med stöd av 12 kap. 11–14 §§ jordabalken ha rätt att säga upp ett hyrköpsavtal vid fel

och brister i hyrköpsobjektet eller övriga men i nyttjanderätten som kan uppstå före hyrköparens tillträde. De angivna bestämmelserna kan bli aktuella när ett hyrköpsavtal ingås en längre tid före det att tillträdet till bostaden kan ske. Om avtalet sägs upp med stöd av dessa paragrafer upphör det enligt 12 kap. 6 § jordabalken genast att gälla.

En hyrköpare ska betala en hyrköpsavgift som vederlag för prestationerna enligt hyrköpsavtalet (jfr 7 och 8 §§). Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken om hyra är därför undantagna. Några bestämmelser som direkt eller indirekt rör hyran blir emellertid tillämpliga på hyrköpsavgiften. Som exempel innebär det att hyrköparen har rätt till nedsättning av hyrköpsavgiften om hinder för nyttjanderätten uppstår under hyrestiden (12 kap. 16 § jordabalken).

Vissa av reglerna om överlåtelse av hyresrätt är tillämpliga. Som huvudregel gäller med stöd av 12 kap. 32 § jordabalken att en hyrköpare inte får överlåta hyrköpsavtalet utan samtycke från hyrsäljaren. Enligt 12 kap. 33 och 34 §§ jordabalken kan dock hyrköpsavtalet under vissa förutsättningar övergå till en annan hyrköpare. Tillämpningen av 12 kap. 33 § jordabalken inom ramen för hyrköpsavtal regleras i 12 § denna lag. Med stöd av 12 kap. 34 § jordabalken kan en hyrköpare som inte avser att använda sin bostadslägenhet överlåta hyrköpsavtalet till en närstående som varaktigt sammanbor med honom eller henne, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas om hyrsäljaren skäligen kan nöja sig med förändringen, dvs. med den nya avtalsparten. Prövningen får göras med samma utgångspunkter som en prövning av tillstånd till överlåtelse till en hyresrätt enligt 12 kap. 34 § jordabalken. Frågan om hyrsäljaren skäligen kan nöja sig med förändringen får i princip bedömas utifrån den nya hyrköparens personliga kvalifikationer. Personens förmåga att betala hyrköpsavgiften ska bedömas, vilket som utgångspunkt ska göras på samma sätt som en hyresgästs förmåga att betala hyran bedöms. Därutöver måste hänsyn kunna tas till den nya hyrköparens förmåga att fullfölja hyrköpsavtalet och ta optionen i anspråk. Rättigheten att förvärva hyrköpsobjektet enligt optionen är visserligen frivillig för hyrköparen och det är inte något avtalsbrott att inte ta optionen i anspråk. Samtidigt är hyrköpsavtalet ingånget med en intention om att ett förvärv ska komma till stånd. Detta får antas vara hyrsäljarens huvudsakliga syfte med att ingå ett hyrköpsavtal. Han eller hon hade troligen inte godtagit den ursprungliga hyrköparen som avtalspart om det inte hade funnits en seriös avsikt från dennes sida att köpa bostaden enligt optionen. Beroende på hur lång tid som kvarstår av optionen kan det bli svårt för en inträdande avtalspart att hinna spara ihop till ett köp. En bedömning får göras utifrån hur hyrköpsavtalet är uppbyggt och vilken betydelse det i det enskilda fallet har för hyrsäljaren att ett förvärv sker.

Genom hänvisningen i paragrafen gäller reglerna i 12 kap. jordabalken om uppsägning av hyresavtal för hyrköpsavtalet. En hyrköpare kan därmed med tillämpning av 12 kap. 5 § jordabalken alltid säga upp avtalet att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen.

Även hyrsäljarens rätt att säga upp ett hyrköpsavtal regleras genom hänvisning till 12 kap. jordabalken. En hyrsäljare har rätt att säga upp ett hyrköpsavtal om hyrköparen går i konkurs före tillträdet av hyrköpsobjektet och någon säkerhet inte lämnas (med stöd av 12 kap. 31 § andra stycket jordabalken) och med stöd av förverkandereglerna i 12 kap. 42–44 §§ jorda-

balken. Av 11 och 12 §§ denna lag framgår dock vissa avvikelser vid och undantag från tillämpningen av dessa bestämmelser.

Listan av förverkandegrunder i 12 kap. 42–44 §§ jordabalken är uttömmande i fråga om i vilka situationer som ett hyrköpsavtal kan förverkas. I 12 kap. 42 § första stycket 11 jordabalken ges möjlighet till en friare prövning av åsidosättande av avtalsvillkor. Tillämpning av denna punkt kan bli aktuell i fråga om sådana avtalsvillkor inom ramen för ett hyrköpsavtal som inte har bäring på nyttjanderätten och därför inte motsvaras av någon annan bestämmelse i 12 kap. 42 § första stycket jordabalken. Ett exempel är om hyrköpsobjektet är en bostadsrätt och hyrköparen missköter sig på ett sådant sätt att hyrsäljaren riskerar att bostadsrätten förverkas (se 7 kap. bostadsrättslagen [1991:614]). Ett annat exempel är om en mellan parterna överenskommen sparplan inte följs och försummelsen bedöms vara så allvarlig att den i undantagsfall utgör grund för uppsägning av hyrköpsavtalet från hyrsäljarens sida.

Prövningen av om ett hyrköpsavtal är förverkat behöver ske med beaktande av det särskilda avtalsförhållande som hyrköpsavtalet utgör. Gränsen för när ett avtalsbrott kan utgöra grund för förverkande kan därför komma att sättas olika för hyresrätter och för hyrköpsavtal, beroende på omständigheterna i det enskilda fallet.

Förbudet i 12 kap. 65 § jordabalken mot att begära, träffa avtal om eller ta emot särskild ersättning för att upplåta en bostadslägenhet eller för att överlåta hyresrätten till en sådan lägenhet gäller för hyrköpsavtal. En hyrsäljare som tar emot sådan särskild ersättning som avses enligt bestämmelsen kan därmed dömas till ansvar för brott. Det gäller även den som enligt 12 kap. 65 a § jordabalken begär, träffar avtal om eller tar emot ersättning av en sökande för förmedling av bostadslägenhet, och den hyrköpare som enligt 12 kap. 65 b § jordabalken lämnar särskild ersättning för att hyrköpa en bostad. Hyrköpsavgiften som ska tas ut inom ramen för ett hyrköpsavtal enligt lagen är givetvis inte avsedd att träffas av dessa straffbestämmelser. Att det inte är tillåtet att ta ut annan ersättning än hyrköpsavgift som kompensation för nyttjanderätten och utfästelsen att sälja framgår av 8 § andra stycket denna lag.

Genom hänvisningen till jordabalken i paragrafen regleras också delvis vilken instans som är behörig att pröva tvister med anledning av ett hyrköpsavtal. Tingsrätten är allmänt tvistemålsforum. Vad gäller hyrköpsavtal är dock hyresnämnden behörig att pröva vissa frågor. I 4 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder anges samlat hyresnämndens uppgifter. I de hyresrättsliga frågor där hyresnämnden har behörighet att pröva en tvist mellan parterna har nämnden även behörighet att pröva en tvist som uppstår inom ramen för ett hyrköpsavtal, om den regel som pekar ut hyresnämnden som behörig instans är tillämplig på hyrköpsavtalet enligt 10–12 §§ i förevarande lag.

De frågor som hyresnämnden har behörighet att pröva enligt 12 kap. jordabalken, i de delar lagen är tillämplig på hyrköpsavtal, är följande. Tvister om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket jordabalken, om tillstånd till överlåtelse av hyrköpsavtalet enligt 12 kap. 34 § och om utdömande av vite enligt 12 kap. 62 §.

**11 §** Vid tillämpningen av 12 kap. jordabalken på ett hyrköpsavtal ska följande avvikelser gälla.

1. Parterna får avtala om att hyrköpsobjektet ska vara i sämre skick än vad som framgår av 9 § första stycket.

2. Parterna får avtala om att hyrsäljaren inte ska ombesörja sedvanliga reparationer enligt 15 § andra stycket.

3. En make eller sambo får träda i hyrköparens eller dennes dödsbos ställe med stöd av 33 § andra stycket endast om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Ett sådant tillstånd ska lämnas, om hyrsäljaren skäligen kan nöja sig med förändringen.

4. Om hyrköpsavtalet sägs upp i förtid med stöd av 42 § första stycket 1 ska 44 § inte tillämpas, om hyrköparen genom att vid upprepade tillfällen inte betala hyrköpsavgiften i tid har åsidosatt sina skyldigheter enligt hyrköpsavtalet i så hög grad att hyrköpsavtalet skäligen inte bör fortsätta gälla.

I paragrafen föreskrivs att vissa regler i 12 kap. jordabalken ska tillämpas på ett avvikande sätt när de tillämpas på ett hyrköpsavtal. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.2, 4.5.1 och 4.6.2.

Enligt *första punkten* gäller en rätt att avtala om att bostaden – hyrköpsobjektet – på tillträdesdagen ska tillhandahållas av hyrsäljaren i sämre skick än vad som annars gäller enligt 12 kap. 9 § första stycket jordabalken. Avtalsfriheten gäller oavsett om hyrköpsavtalet avser en fastighet, tomträtt eller bostadsrätt. Om parterna kommer överens om att bostaden ska vara i sämre skick vid tillträdet så får det verkningar på bland annat hyrköparens möjligheter till sanktioner vid tillämpning av 12 kap. 11 § jordabalken vid brister i bostadens skick.

Parterna har enligt *andra punkten* möjlighet att avtala om att ansvaret enligt 12 kap. 15 § andra stycket jordabalken att ombesörja målning m.m. inte ska gälla för en hyrsäljare. Parterna kan alltså komma överens om att hyrköparen själv ska ansvara för sådant sedvanligt underhåll som avses i bestämmelsen. Om parterna frångår vad som annars gäller enligt 12 kap. 15 § andra stycket jordabalken får det verkningar på tillämpningen av 12 kap. 16 § jordabalken. Den rätt till sanktioner som enligt 12 kap. 16 § första stycket 3 jordabalken gäller om hyrsäljaren brister i sin underhållsskyldighet enligt 12 kap. 15 § andra stycket jordabalken får bedömas med utgångspunkt i vad som gäller enligt hyrköpsavtalet. Likaså kan bedömningen av förutsättningarna att meddela ett åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken påverkas av om parterna har avtalat om en särskild ansvarsfördelning.

Enligt *tredje punkten* gäller en särskild förutsättning för att ett hyrköpsavtal ska kunna övergå till en make eller sambo genom bodelning eller arvskifte. En makes eller sambos rätt att träda i hyrköparens ställe med stöd av 12 kap. 33 § andra stycket jordabalken ska enbart gälla om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Tillstånd ska lämnas om hyrsäljaren skäligen kan nöja sig med förändringen. Regeln kommer till användning om hyrsäljaren motsätter sig att hyrköparens make eller sambo träder in som avtalspart efter hyrköparen. Den som önskar träda in i avtalet kan då ansöka om tillstånd av hyresnämnden att få göra det. Bestämmelsen avviker från vad som annars gäller enligt 12 kap. 33 § andra stycket jordabalken, enligt vilken en make eller sambo till en hyresgäst under vissa förutsättningar får träda i hyrköparens eller dennes dödsbos ställe i ett hyresavtal. Frågan om inträde kan bli aktuell efter att hyrköpsavtalet har tillagts maken genom bodelning eller arvskifte eller tillagts sambon genom bodelning eller övertagits av denne

enligt 22 § sambolagen (2003:376). En sådan rätt tillkommer även en efterlevande make som är ensam arvinge efter hyrköparen.

Bestämmelsen i förevarande punkt reglerar alltså behörigheten för hyresnämnden att pröva frågan om tillstånd att träda in i en hyrköpares eller dennes dödsbos ställe. Prövningen av om tillstånd ska lämnas ska ske med samma utgångspunkter som en prövning av tillstånd till överlåtelse enligt 12 kap. 34 § jordabalken (vilken enligt 10 § i denna lag ska tillämpas på hyrköpsavtal). Frågan om hyrsäljaren skäligen kan nöja sig med förändringen får i princip bedömas utifrån den nya hyrköparens personliga kvalifikationer. Se vidare kommentaren till 10 § i denna lag.

Enligt 12 kap. 42 § första stycket 3 jordabalken utgör det grund för förverkande att utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåta hyresrätten, annars sätta någon annan i sitt ställe eller upplåta lägenheten i andra hand utan att kunna visa någon giltig ursäkt. Följden av att hyrköpsavtalet tilldelas hyrköparens make eller sambo i en bodelning, eller övergår till en efterlevande make eller sambo, utan tillstånd från hyresnämnden kan därmed bli att avtalet sägs upp av hyrsäljaren. Kravet på tillstånd från hyresnämnden innebär därför att en bodelning varigenom hyrköpsavtalet ska tilldelas den ena av makarna eller samborna kan bli avhängig ett tillstånd från hyresnämnden. Om tillstånd lämnas så gäller 12 kap. 33 § tredje stycket jordabalken.

Med stöd av 12 kap. 33 § fjärde stycket jordabalken så gäller andra stycket i den paragrafen också när makar eller sambor gemensamt har varit hyrköpare.

I *fjärde punkten* stadgas ett undantag från hyrköparens rätt att med stöd av 12 kap. 44 § jordabalken återvinna hyrköpsavtalet. Bestämmelsen tar sikte på situationen då hyrköpsavtalet förverkas på grund av att hyrköparen har varit i dröjsmål med att betala hyrköpsavgiften och hyrsäljaren har sagt upp hyrköpsavtalet att upphöra i förtid (se 12 kap. 42 § första stycket 1 jordabalken, som tillämpas på hyrköpsavtalet med stöd av 10 § i förevarande lag).

Bestämmelsen är utformad med 7 kap. 23 § tredje stycket bostadsrättslagen (1991:614) som förebild (se prop. 2002/03:12 s. 125 och 126). En skillnad gentemot regeln i bostadsrättslagen är emellertid att en uppsägning som sker med stöd av 12 kap. 42 § första stycket 1 jordabalken gäller omedelbart, medan en uppsägning enligt bostadsrättslagen är förenad med uppsägningstid (se 7 kap. 24 § bostadsrättslagen).

**12 §** Följande bestämmelser i 12 kap. jordabalken ska inte gälla för hyrköpsavtalet:

– 3 § om hyrestid,
– 18 a–18 c §§ om upprustningsföreläggande,
– 18 d–18 h §§ om inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten,
– 19, 21 och 22 §§ om hyran,
– 24 a § första stycket om en hyresvärds rätt till ersättning vid minskat bruksvärde samt tredje stycket om prövning av ersättningsskyldighet,
– 35 § om rätt att överlåta hyresrätten för att genom byte få en annan hyresrätt,
– 40 § om hyresnämndens tillstånd till andrahandsupplåtelse,
– 42 § första stycket 6 om förverkande av hyresrätt när det vid upplåtelse av lägenheten i andra hand tas emot hyra som inte är skälig,
– 44 § första stycket i den del som avser deposition hos länsstyrelsen,
– 45–52 §§ om förlängning av hyresavtal,
– 53–55 f §§ om prövning av hyran och andra hyresvillkor,
– 64 § om möjlighet att förelägga en hyresvärd att lämna uppgifter om hyran,

– 65 c § om straffansvar i ett visst fall av otillåten andrahandsupplåtelse, och
– 69 § i den del som avser hyresnämndens uppgift att medla i hyrestvister.

I paragrafen anges vilka regler i 12 kap. jordabalken om bostadshyra som inte ska vara tillämpliga på hyrköpsavtalet. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.2 och 4.6.2.

I 12 kap. 3 § jordabalken finns bestämmelser om att hyresavtal som huvudregel ingås för obestämd tid och om att sådana avtal måste sägas upp för att upphöra att gälla. Vidare finns bestämmelser om vad som gäller för hyresavtal som ingås på bestämd tid. Paragrafen, som motsvaras av särskilda regler i förevarande lag, ska inte tillämpas på hyrköpsavtal.

Reglerna i 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken om en hyresgästs möjlighet att utverka ett upprustningsföreläggande gentemot hyresvärden ska inte tillämpas. Hyrköpsavtal kan ingås för bostäder av varierande karaktär och det är möjligt att ingå hyrköpsavtal gällande hyrköpsobjekt med en annan standard än vad som utgör lägsta godtagbara standard enligt jordabalkens normer (jfr 12 kap. 18 a § sjunde och åttonde styckena jordabalken). En hyrköpare har inte rätt att under hyrköpsavtalets bestånd begära att hyresnämnden ska förelägga hyrsäljaren att rusta upp bostaden.

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken 18 d–18 h §§ om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten är inte tillämpliga på hyrköpsavtal. Hyrsäljaren kan alltså genomföra standardhöjande åtgärder i bostaden även utan hyrköparens samtycke.

Enligt förevarande lag gäller att en hyrköpsavgift ska betalas av hyrköparen. Jordabalkens regler om hyra, däribland bestämmelserna i 12 kap. 19 § jordabalken om hur hyran ska bestämmas i avtalet, ska därför inte tillämpas. Paragrafen, som har motsvarighet i förevarande lag, ska inte tillämpas.

Bestämmelserna i 12 kap. 21 och 22 §§ jordabalken om möjligheten för en hyresgäst att deponera pengar hos länsstyrelsen vid tvist om nedsättning av hyran eller om ersättning för skada m.m. gäller inte inom ramen för hyrköpsavtal.

En hyrköpare har rätt att på egen bekostnad utföra sådana åtgärder som framgår av 12 kap. 24 a § första stycket första meningen jordabalken på hyrköpsobjektet. Bestämmelsen i 12 kap. 24 a § första stycket andra meningen jordabalken om att en hyresvärd har rätt till ersättning för skada om lägenhetens bruksvärde minskar genom en hyresgästs målnings- och tapetseringsåtgärder och liknande åtgärder är däremot undantagen från tillämpning på hyrköpsavtalet. Systemet med bruksvärdeshyror är inte tillämpligt och det blir aldrig aktuellt att fastställa något bruksvärde på ett hyrköpsobjekt. Även 12 kap. 24 a § tredje stycket jordabalken om att hyresnämnden ska pröva frågan om ersättningsskyldighet enligt första stycket i samma paragraf är undantagen från tillämpning. En hyrsäljare som därigenom drabbas av skada kan i stället väcka en skadeståndsrättslig talan i tingsrätt.

Den rätt som en hyresgäst enligt 12 kap. 35 § jordabalken har att, med tillstånd från hyresnämnden, överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få hyresrätten till en annan bostadslägenhet gäller inte för ett hyrköpsavtal. Den nyttjanderätt till en bostad som innefattas inom ramen för ett hyrköpsavtal kan därmed inte mot hyrsäljarens vilja genom byte överlåtas

i utbyte mot en hyresrätt. En hyrköpare kan inte heller mot hyrsäljarens vilja byta hyrköpsavtal med någon annan hyrköpare.

En hyrköpare har inte rätt att utan hyrsäljarens samtycke hyra ut eller på något annat sätt upplåta bostaden i andra hand (jfr 12 kap. 39 § jordabalken som enligt 10 § i förevarande lag ska tillämpas). Bestämmelserna i 12 kap. 40 § jordabalken, enligt vilka hyresnämnden kan ge tillstånd till andrahandsupplåtelser, är undantagna från tillämpning. En hyrköpare har alltså inte möjlighet att begära tillstånd mot hyrsäljarens vilja.

En hyrsäljare har rätt att säga upp hyrköpsavtalet endast på de grunder som anges i 12 kap. 42 § första stycket jordabalken, det vill säga på samma grunder som en hyresrätt kan förverkas. Det innebär i praktiken att en hyrsäljares möjligheter att säga upp ett hyrköpsavtal är begränsade till väsentliga avtalsbrott. Bestämmelsen i 12 kap. 42 § första stycket 6 jordabalken är undantagen, vilket innebär att ett hyrköpsavtal inte kan förverkas för att hyrköparen vid upplåtelse av hyrköpsobjektet i andra hand tar emot en hyra som inte är skälig enligt jordabalkens bestämmelser om fastställande av hyra.

Vid tillämpning av reglerna om hyresrättens förverkande på ett hyrköpsavtal ska hyresgästens möjlighet att enligt 12 kap. 44 § första stycket jordabalken deponera hyran hos länsstyrelsen för att undvika att bli av med lägenheten inte tillämpas. I övrigt ska emellertid 44 § första stycket – och den paragrafen i övrigt – tillämpas på hyrköpsavtalet.

Paragraferna som behandlar en bostadshyresgästs besittningsskydd, 12 kap. 45–52 §§ jordabalken, är undantagna från tillämpningen på hyrköpsavtalet. När hyrköpsavtalet löper ut eller hyrsäljaren annars med grund för det säger upp avtalet upphör det att gälla omedelbart utan någon rätt för hyrköparen att begära förlängning av avtalet.

De regler i 12 kap. jordabalken som gäller prövning av hyran och andra hyresvillkor och fastställande av hyran till ett skäligt belopp m.m. (12 kap. 53–55 f §§ jordabalken) är undantagna från tillämpningen av hyrköpsavtalet.

Vidare undantas två paragrafer, 12 kap. 64 och 65 c §§ jordabalken, från tillämpningen. Båda dessa utgår från ett hyresavtal där skälig hyra enligt samma kapitel tillämpas. Slutligen undantas även bestämmelsen i 12 kap. 69 § jordabalken om hyresnämndens uppgift att medla i hyrestvister. Därmed tillämpas inte hyresnämndens särskilda medlingsroll på sådana tvister som kan uppkomma om hyrköpsavtal.

### Information till hyrköparen under avtalstiden

**13 §** Hyrsäljaren ska under den tid hyrköpsavtalet gäller hålla hyrköparen underrättad om omständigheter med anknytning till hyrköpsobjektet som kan ha betydelse för hyrköparen och som hyrsäljaren känner till.

Paragrafen reglerar hyrsäljarens informationsplikt under den tid hyrköpsavtalet gäller. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.4.

Informationsplikten enligt paragrafen gäller utöver den informationsplikt som ska fullgöras inför ingåendet av ett hyrköpsavtal (3 §).

Paragrafen ger uttryck för en lojalitetsplikt inom avtalsförhållandet. Eftersom det är hyrsäljaren som äger fastigheten eller innehar tomträtten respektive bostadsrätten under hela den tid som hyrköpsavtalet gäller finns det en risk att hyrköparen inte nås av information om sådant som är relevant för

hyrköpsobjektet. Om sådana uppgifter kan ha betydelse för hyrköparen, exempelvis för att det kan påverka hans eller hennes ställningstagande i fråga om att utnyttja optionen, ska hyrsäljaren informera hyrköparen om uppgifterna. Med omständigheter som kan ha betydelse för hyrköparen kan avses vitt skilda förhållanden. Det kan till exempel röra förändringar i hyrköpsobjektet, så som nya servitut eller gemensamhetsanläggningar, eller förändringar i närheten av bostaden, som planeringen av en större väg utanför bostaden. Det kan också gälla information som ges till exempelvis bostadsrättsföreningens medlemmar om en planerad trädgårdsdag.

Uttrycket ”kan ha betydelse” innebär att tröskeln för att lämna information är låg. Information ska lämnas så snart det finns någon omständighet som tyder på att informationen kan vara relevant för hyrköparen.

Skyldigheten att informera gäller enbart omständigheter som hyrsäljaren har kännedom om. Uppgifter som kommuniceras hyrsäljaren i dennes egenskap av fastighetsägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare och som har relevans för hyrköparen men som inte når honom eller henne direkt ska kommuniceras.

Om en hyrsäljare skulle undanhålla information av betydelse för en överlåtelse av bostaden till följd av hyrköpsavtalet så kan det undanhållandet få betydelse för om säljaren har ett ansvar för fel som görs gällande i det överlåtna objektet. En hyrköpare skulle också kunna göra gällande en rätt till skadestånd om han eller hon har drabbats av skada på grund av utebliven information.

### Övergång av hyrköpsavtalet

**14 §** Om hyrköpsobjektet övergår från hyrsäljaren till en ny ägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare, gäller hyrköpsavtalet även mot denne.

Om hyrköpsobjektet är en fastighet eller tomträtt och överlåtelse sker genom exekutiv försäljning, gäller dock hyrköpsavtalet mot en ny ägare eller tomträttshavare endast under förutsättning att nyttjanderätten enligt hyrköpsavtalet är skyddad med stöd av 12 kap. utsökningsbalken.

Om hyrköpsobjektet är en bostadsrätt och överlåtelse sker genom exekutiv försäljning eller genom tvångsförsäljning, gäller dock hyrköpsavtalet inte mot den som förvärvar bostadsrätten. Hyrköpsavtalet ska inte heller gälla mot bostadsrättsföreningen, om bostadsrätten övergår till bostadsrättsföreningen efter misslyckade försäljningsförsök i enlighet med 8 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614).

Paragrafen behandlar hyrköpsavtalets fortsatta giltighet vid hyrköpsobjektets övergång till en ny ägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare. Övervägandena finns i avsnitt 4.5.2 och 4.5.3.

Hyrsäljaren kan överlåta hyrköpsobjektet under den tid som hyrköpsavtalet gäller. Enligt *första stycket* gäller hyrköpsavtalet mot den som förvärvar objektet. Stycket gäller varje förändring på hyrsäljarsidan, med undantag för de fall som regleras i andra och tredje styckena. Den som förvärvar hyrköpsobjektet blir bunden av utfästelsen enligt hyrköpsavtalet och är skyldig att sälja bostaden när hyrköparen gör gällande sin rätt att köpa den enligt optionen.

Att ett hyrköpsavtal gäller för en bostad ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel eller i bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning (jfr 6 §). Någon skyldighet för säljaren av bostaden att upplysa tredje man om avtalets förekomst är inte föreskriven i lagen. Däremot torde det kunna bli

fråga om till exempel hävning av köpet och skadeståndsskyldighet för säljaren om hyrköpsobjektet säljs till någon utan att denne ges kännedom om de rättigheter som belastar bostaden.

Hyrköpsavtalets giltighet i förhållande till förvärvaren gäller inte i samma utsträckning vid exekutiv försäljning. I *andra stycket* behandlas exekutiv försäljning av fastigheter och tomträtter som är föremål för hyrköp. Hyrköpsavtal som ingåtts för ett hyrköpsobjekt som utgör fast egendom eller tomträtt gäller enligt detta stycke i sin helhet mot en ny ägare efter exekutiv försäljning, om nyttjanderättsupplåtelsen i hyrköpsavtalet med tillämpning av 12 kap. utsökningsbalken ska bestå genom en exekutiv försäljning. Hyrköpsavtalet ska i sin helhet gälla gentemot den som förvärvar hyrköpsobjektet i den exekutiva försäljningen. Nyttjanderättsupplåtelsen enligt hyrköpsavtalet är en sådan nyttjanderätt som avses i 7 kap. jordabalken. Vid exekutiv försäljning av fast egendom gäller upplåtelser av nyttjanderätt enligt 7 kap. 16 § jordabalken mot fastighetens nya ägare om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken eller om rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. Motsvarande regler gäller för tomträtter (se 13 kap. 7 och 26 §§ jordabalken samt 1 kap. 11 § utsökningsbalken). När en exekutiv försäljning ska ske beträffande fastigheten eller tomträtten ska nyttjanderättsupplåtelsen enligt hyrköpsavtalet därmed beaktas vid försäljningen på samma premisser som övriga nyttjanderätter som omfattas av 7 kap. jordabalken. Genom bestämmelsen har optionen inom ramen för hyrköp ett särskilt lagstadgat skydd eftersom den skyddas i samma utsträckning som nyttjanderätten är skyddad enligt exekutionsrättsliga bestämmelser. Det får till följd att vid förbehåll för nyttjanderätten vid försäljningen enligt 12 kap. utsökningsbalken så måste det beaktas att det med nyttjanderätten följer en option som ger nyttjanderättshavaren rätt att förvärva objektet vid en viss tidpunkt, och eventuellt till ett visst pris. Det påverkar bland annat bedömningen enligt 12 kap. 33 § andra stycket utsökningsbalken av till vilken skada rättigheten belastar fastigheten eller tomträtten.

I *tredje stycket* anges att hyrköpsavtalet inte gäller mot förvärvaren av en bostadsrätt när överlåtelsen sker genom exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning. För hyrköpsavtal som gäller i bostadsrätt ges inget skydd motsvarande det som gäller avseende hyrköpsavtal för fast egendom och tomträtter. Hyrköparens nyttjanderätt och option kan alltså inte göras gällande mot förvärvaren.

Detsamma gäller om bostadsrätten övergår till bostadsrättsföreningen i enlighet med 8 kap. 6 § bostadsrättslagen sedan det gjorts försäljningsförsök utan att bostadsrätten har blivit såld.

### Hyrköpsavtalets upphörande

**15 §** Om hyrköparen köper hyrköpsobjektet upphör hyrköpsavtalet att gälla vid den tidpunkt hyrköparen tillträder som ägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare till hyrköpsobjektet. I annat fall upphör hyrköpsavtalet att gälla vid den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande.

I paragrafen regleras hyrköpsavtalets upphörande. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.1.

Enligt paragrafen upphör hyrköpsavtalet att gälla när hyrköparen tillträder hyrköpsobjektet som fastighetsägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare, om hyrköparen köper hyrköpsobjektet. Om ett tillträde sker innan hyrköpsavtalets sista giltighetsdag har passerat upphör alltså hyrköpsavtalet i förtid.

Så länge hyrköparen köper hyrköpsobjektet gäller hyrköpsavtalet och den nyttjanderätt som är förknippad med det fram till tillträdet. Det gäller även om hyrköparen förklarar att han eller hon gör optionen gällande men tillträdet sker först efter den tidpunkt då optionen senast kunde göras gällande. Det innebär att hyrköparen har kvar sin nyttjanderätt till bostaden och att hyrsäljaren har kvar rätten att ta ut hyrköpsavgift till dess att tillträdet sker.

Om hyrköparen inte köper bostaden upphör hyrköpsavtalet i sin helhet att gälla vid den tidpunkt då optionen enligt avtalet senast kan göras gällande. Hyrköpsavtalet är alltså ett tidsbestämt avtal, vars avtalstid är knuten till optionens giltighet.

Det krävs inte någon uppsägning för att avtalet ska upphöra att gälla. Parterna kan inte heller med bindande verkan avtala om att uppsägning måste ske för att avtalet ska upphöra.

Hyrköpsavtalet kan upphöra i förtid genom att någon av parterna säger upp avtalet. Möjligheten att säga upp avtalet i förtid regleras genom tillämpliga bestämmelser i 12 kap. jordabalken, vilket följer av 10 § förevarande lag, se kommentaren till den paragrafen. Det följer t.ex. av tillämpningen av 12 kap. 5 § jordabalken att en hyrköpare alltid får säga upp avtalet att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen. Hyrköparen har alltså när som helst under hyrköpsavtalets löptid möjlighet att säga upp avtalet. För hyrsäljaren gäller en rätt till uppsägning främst med stöd av 12 kap. 42–44 §§ jordabalken. Det avser situationen när hyrköpsavtalet förverkas på grund av att hyrköparen har åsidosatt sina skyldigheter.

### Påminnelse före avtalstidens slut

**16 §** Hyrsäljaren ska tidigast sex månader och senast tre månader före den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande skriftligen påminna hyrköparen om när optionen senast kan göras gällande och att hyrköpsavtalet upphör i sin helhet om optionen inte tas i anspråk.

En påminnelse ska anses lämnad när den har avsänts i ett rekommenderat brev till hyrköpsobjektets adress eller, om hyrköparen har lämnat uppgift om en annan adress dit meddelanden ska sändas, till den adressen.

I paragrafen regleras en skyldighet för hyrsäljaren att påminna hyrköparen om avtalets upphörande innan avtalstiden löper ut. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.1.

Hyrköpsavtalet är ett tidsbestämt avtal och upphör att gälla utan uppsägning (se 15 §). Det krävs alltså inte någon aktivitet från parterna för att avtalet ska upphöra. Hyrsäljaren har däremot enligt *första stycket* en skyldighet att skriftligen påminna hyrköparen om när optionen senast kan göras gällande och att avtalet då i sin helhet upphör att gälla. Påminnelsen ska göras tidigast sex månader och senast tre månader före optionens sista giltighetsdag.

Om hyrsäljaren inte fullgör sin påminnelseskyldighet kan ett hyresavtal anses ingånget mellan parterna, se 17 §.

Enligt *andra stycket* ska en påminnelse anses lämnad när den har avsänts i ett rekommenderat brev till hyrköparen på hyrköpsobjektets adress. Det kan förekomma att hyrköparen har meddelat att han eller hon fortsättningsvis anträffas på en annan adress. En påminnelse anses i så fall lämnad om den har avsänts i rekommenderat brev till hyrköparen på den adressen.

**17 §** Om hyrsäljaren inte påminner hyrköparen i rätt tid och hyrköpsavtalet inte har upphört på någon annan grund än att den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande har passerat, ska ett hyresavtal på obestämd tid enligt 12 kap. jordabalken anses ingånget mellan parterna från den tidpunkt då hyrköpsavtalet upphör.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att ett hyresavtal gällande bostadshyra anses ingånget i ett särskilt fall. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.1.

En hyrsäljares underlåtelse att i rätt tid påminna hyrköparen i enlighet med 16 § innebär, om optionstiden löper ut och hyrköpsavtalet upphör, att ett hyresavtal gällande bostadshyra anses ingånget mellan parterna beträffande den bostad som varit hyrköpsobjekt.

Det är enbart om hyrköpsavtalet upphör på den grunden att optionstiden löpt ut, och hyrsäljaren inte har fullgjort sin påminnelseskyldighet, som ett hyresavtal enligt 12 kap. jordabalken anses ingånget mellan parterna. Ett hyrköpsavtal kan även upphöra på annan grund (se 15 § och även 10 § med tillämpning av 12 kap. jordabalken i tillämpliga delar under hyrköpsavtalets giltighetstid). Bristande fullgörelse av påminnelseskyldigheten kan i ett sådant fall inte leda till att ett hyresavtal anses ingånget.

Hyresavtalet ska i det fall som regleras i paragrafen anses ingånget från det att hyrköpsavtalet upphör. Vid den tidpunkten upphör alltså förevarande lag att vara tillämplig på parternas avtalsförhållande och hyrköparens nyttjanderätt till bostaden övergår till att bli en hyresrätt. Vanliga hyresrättsliga regler, det vill säga 12 kap. jordabalken, för hyresavtal på obestämd tid gäller då. Det innebär bland annat att bostadshyresgästen – den före detta hyrköparen – har ett direkt besittningsskydd från och med hyresavtalets första giltighetsdag och att hyran, om parterna inte är överens om hyresbeloppet, ska bestämmas till en skälig hyra i enlighet med reglerna i 12 kap. jordabalken.

För det fall hyrsäljaren försitter sin skyldighet att påminna hyrköparen om när optionen senast kan göras gällande har det ingen påverkan på hyrköparens rätt att utnyttja optionen under den kvarvarande tiden för hyrköpsavtalet.

### Överklagande av hyresnämndens beslut

**18 §** Ett beslut av hyresnämnden i fråga om tillstånd att träda i hyrköparens eller dödsboets ställe i hyrköpsavtalet enligt 11 § 3 får överklagas inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Ett överklagande prövas av Svea hovrätt men ska ges in till hyresnämnden.

Paragrafen anger hur och när hyresnämndens beslut enligt 11 § 3 får överklagas. Övervägandena finns i avsnitt 4.7.

Tingsrätten är allmänt tvistemålsforum. I fråga om hyrköpsavtal är dock hyresnämnden behörig att pröva vissa frågor, se kommentaren till 10 §.

I 12 kap. 70 och 71 §§ jordabalken finns överklaganderegler för beslut som med stöd av det kapitlet meddelas av hyresnämnden. Samma regler blir tillämpliga när hyresnämnden tillämpar 12 kap. jordabalken på ett hyrköpsavtal, vilket följer av 10 § i förevarande lag. Prövningen som hyresnämnden enligt 11 § 3 har behörighet att göra saknar däremot motsvarighet i 12 kap. jordabalken. Överklagande av ett sådant beslut regleras i stället i förevarande paragraf. Överklagandeförfarandet är detsamma som beträffande beslut av hyresnämnden enligt 12 kap. jordabalken. Det innebär att ett sådant överklagande tas upp av Svea hovrätt men ges in till hyresnämnden. Överklagandet prövas av Svea hovrätt enligt det förfarande som framgår av lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

I frågor där hyresnämnden inte har fått särskild behörighet ska tvister mellan parterna prövas av tingsrätt. Domar och beslut av en tingsrätt överklagas till hovrätt.

**Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. Lagen tillämpas inte på avtal som ingåtts före ikraftträdandet.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

Enligt *första punkten* träder lagen i kraft den 1 juli 2026.

Enligt *andra punkten* ska lagen inte tillämpas på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Den relevanta tidpunkten för lagens tillämplighet är således när ett avtal har träffats. Om parterna till ett avtal om hyrköp exempelvis kommer överens om att förlänga avtalet efter reglernas ikraftträdande innebär det inte att lagen blir tillämplig på avtalet.

## 8.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

**3 kap. Rättsförhållanden mellan grannar**

**5 §** Bestämmelserna i 6–*11 c* §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor:

1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och
2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomträtt, gäller vad som sägs om fastigheten i stället tomträtten.

Paragrafen avgränsar tillämpningsområdet för särskilda grannelagsrättsliga bestämmelser för vissa byggnader och andra anläggningar. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Paragrafen ändras på så sätt att hänvisningen i *första stycket* omfattar tre nya paragrafer, 11 a–11 c §§, som bl.a. innehåller vissa nya bestämmelser om störningar och andra allvarliga åsidosättanden av en ägare till en ägarlägenhetsfastighet i särskilda fall.

**11 §** Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § ska vid användandet av sin del av anläggningen

1. se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att störningarna inte skäligen bör tålas, och

2. iaktta allt som fordras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.

Ägaren ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i första stycket fullgörs också av

1. personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster,

2. personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller

3. personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastighetsägares grannelagrättsliga skyldigheter i vissa anläggningar. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Paragrafen ändras på så sätt att bestämmelserna i hittillsvarande tredje stycket flyttas till den nya 11 a §.

***11 a §*** *Om en ägare åsidosätter sina skyldigheter enligt 11 § eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som ägaren har enligt samma paragraf, får den som äger en annan del av anläggningen föra talan mot den förstnämnde ägaren. Om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, får även föreningen föra talan.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om åtgärder på grund av störningar och annan misskötsamhet inom vissa anläggningar och motsvarar hittillsvarande 11 § tredje stycket. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

***11 b §*** *Om en ägare till en ägarlägenhetsfastighet allvarligt åsidosätter sina skyldigheter enligt 11 § och omständigheterna är sådana att denne skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet, får samfällighetsföreningen föra talan om att ägaren vid vite ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet.*

*Samfällighetsföreningen får föra en sådan talan endast efter beslut av föreningsstämman.*

*En talan ska väckas inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att väcka talan till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet har fått laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.*

Paragrafen, som är ny, innebär en möjlighet för en samfällighetsförening att föra talan om att en ägare till en ägarlägenhetsfastighet ska föreläggas att sälja fastigheten vid allvarliga störningar eller annan allvarlig misskötsamhet. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Bestämmelserna i paragrafen blir enligt 5 § tillämpliga i de fall där olika delar av en anläggning hör till skilda fastigheter (5 § första stycket 1) och minst en del av anläggningen hör till en tredimensionellt avgränsad fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme (5 § första stycket 2). Tillämpningsområdet är därutöver begränsat till ägarlägenhetsfastigheter som är belägna inom sådana anläggningar.

Av *första stycket* framgår att en samfällighetsförening kan väcka talan mot en ägare till en ägarlägenhetsfastighet inom samfälligheten som allvarligt åsidosätter sina skyldigheter enligt de grannelagrättsliga bestämmelser som

gäller enligt 11 §. Enligt den paragrafen ska ägare vid användningen av sin del av anläggningen se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att störningarna inte skäligen bör tålas, och iaktta allt som fordras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.

Skyldigheten att inte utsätta de som bor i omgivningen för störningar gäller inte bara inom enskilda lägenheter eller fastigheter utan också samfälld egendom, till exempel trapphus. Bestämmelserna i 11 § är utformade med förebild från motsvarande bestämmelser i 12 kap. denna balk och bostadsrättslagen (1991:614) och förarbetsuttalanden till dessa bestämmelser är avsedda att vara vägledande även vid tillämpningen av 11 § (se prop. 2008/09:91 s. 120). Med ”de som bor i omgivningen” avses därvid kringboende i byggnaden eller i annat hus intill. Med ledning från hyresrättslig praxis från tillämpning av motsvarande bestämmelse om störningar i boendet (12 kap. 25 § denna balk) kan även handlingar i bostadens närområde utgöra störningar i boendet (se rättsfallet RH 1999:57 gällande våld mot en granne på en till huset hörande parkeringsplats).

Det gäller inte bara när det är ägaren själv som har orsakat störningar eller annars åsidosatt sina grannelagrättsliga förpliktelser utan också när denne har åsidosatt sitt tillsynsansvar över andra och dessa har agerat störande eller liknande. Om ägaren har gett andra personer tillträde till sin del av anläggningen, har han eller hon ett tillsynsansvar även för dessa. En ägarlägenhetsägare kan däremot inte föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet på grund av störande beteende hos en nyttjanderättshavare (till exempel en hyresgäst) eller någon som en nyttjanderättshavare i sin tur ansvarar för. Om störningarna kommer från en sådan kan däremot talan enligt 11 a § komma i fråga. Möjligheten att föra talan mot en misskötsam ägarlägenhetsägare enligt den paragrafen kvarstår. Sådan talan kan t.ex. utformas som ett krav på att en ägare ska upphöra med ett beteende som orsakar störningar (se vidare prop. 2008/09:91 s. 120). En talan om att ett föreläggande om försäljning av ägarlägenhetsfastigheten ska meddelas kan dock enbart föras med stöd av förevarande paragraf.

Paragrafen blir tillämplig endast när det rör sig om särskilt allvarlig misskötsamhet. I fråga om vad som kan avses med allvarligt åsidosättande kan ledning hämtas från bland annat vad som anges i 7 kap. 9 § tredje stycket bostadsrättslagen och 12 kap. 25 § tredje stycket denna balk angående särskilt allvarliga störningar. Det kan röra sig om allvarlig brottslighet som har samband med boendet, exempelvis mordbrand eller våld eller hot om våld som riktas mot den som påtalat störningar i boendet eller mot någon annan som bor i huset. Det kan också vara fråga om störningar som kan betecknas som outhärdliga för de närboende och som rör kvalificerat drogmissbruk eller andra problem på så sätt att det inte är motiverat att begära att ägaren rättar sig. Framför allt gäller det särskilt omfattande störningar.

Den åtgärd som kan vidtas med stöd av paragrafen är att väcka talan vid allmän domstol om att ägaren ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet. Talan ska väckas mot ägaren till ägarlägenhetsfastigheten. Vid bifall kan alltså domstolen genom en dom förelägga ägaren att sälja ägarlägenhetsfastigheten. Föreläggandet ska som huvudregel förenas med vite. I domen behöver villkoren för föreläggandet preciseras, t.ex. inom vilken tid

försäljningen måste ske, för att ett utdömande av vite ska undvikas. Se även 2 § första stycket lagen (1985:206) om viten, som är tillämpligt.

Talan kan väckas av samfällighetsföreningen. Det är enbart en samfällighetsförening som förvaltar en samfällighet där den aktuella ägarlägenhetsfastigheten ingår som har rätt att föra talan om att en ägare ska föreläggas att sälja sin fastighet. Som huvudregel förvaltas den samfällda egendomen inom sådana anläggningar som avses i 5 §, om ägarlägenhetsfastigheter ingår i anläggningen, av en samfällighetsförening (20 a § [1973:1150] lagen om förvaltning av samfälligheter). Uttrycket samfällighet är avsett att ha samma innebörd här som i lagen om förvaltning av samfälligheter (se 1 § den lagen). Samfällighetsföreningen är behörig att föra talan oavsett om störningarna eller misskötsamheten har drabbat en annan enskild boende eller någon del av samfälligheten som föreningen förvaltar. Om åsidosättandet gäller samfällighetens ordningsregler finns motsvarande möjlighet att väcka talan om att ägaren ska föreläggas att sälja enligt den nya 19 c § lagen om förvaltning av samfälligheter.

För att ett föreläggande ska kunna bli aktuellt krävs att omständigheterna är sådana att ägaren till ägarlägenhetsfastigheten skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet. Vid avvägningen i fråga om åtgärdens skälighet ska en helhetsbedömning göras av den misskötsamhet som ägaren gjort sig skyldig till och vilka konsekvenser det medfört för omkringboende, ställt mot det starka skydd som finns för äganderätten till fastigheten. Bestämmelsen är avsedd att tillämpas restriktivt och som en sista sanktion när övriga mekanismer för att komma till rätta med problem hänförliga till ägaren till en ägarlägenhetsfastighet inom ett flerbostadshus är uttömda. Om det är fråga om sådan allvarlig misskötsamhet som avses i stycket bör det som regel anses vara skäligt med ett föreläggande. Genom skälighetsrekvisitet ges emellertid en ventil för situationer där ömmande omständigheter kan göras gällande.

Genom att storleken på vitet i föreläggandet kan bestämmas av domstolen i varje enskilt fall finns en mekanism att anpassa föreläggandet så att det blir verkningsfullt i varje fall (jfr 3 § lagen om viten).

I *andra stycket* anges att samfällighetsföreningen endast är behörig att väcka talan mot en ägarlägenhetsägare om beslut om att föra talan har fattats på föreningsstämman. För giltigt beslut av föreningsstämman krävs att beslut fattas genom röstning med två tredjedelars majoritet, det vill säga kvalificerad majoritet (se 51 a § lagen om förvaltning av samfälligheter). Bestämmelsen gäller enbart beslut om den inledande talan som föreningen för mot ägaren. Någon motsvarande bestämmelse finns inte i fråga om talan enligt 11 c § om att vitet ska dömas ut mot en ägare som inte följt föreläggandet.

I *tredje stycket* anges en frist inom vilken samfällighetsföreningen måste väcka talan. Fristen för att vidta åtgärder är sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på eller, om talan grundar sig på brottslighet, sex månader efter att det rättsliga förfarandet har avslutats genom dom eller på annat sätt. Bestämmelsen utformas efter mönster av reglerna om förverkande av bostadsrätter. Avsikten är att den ska tillämpas på motsvarande sätt (se 7 kap. 22 § bostadsrättslagen).

Det föreskrivs inte några särskilda regler om förfarandet i fall av störningar i boendet, vilket är i motsats till vad som gäller enligt bostadsrättslagen. Där anges bland annat att bostadsrättsföreningen normalt ska ge den ansvarige bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedel-

bart upphör. Om bostadsrättshavaren följer tillsägelsen, löper han eller hon ingen risk att förlora sin nyttjanderätt (se 7 kap. 9 § andra och tredje styckena bostadsrättslagen). Även om det här inte uppställs något krav på tillsägelse från samfällighetsföreningen gällande störningar är det dock ändå oftast lämpligt att en ansvarig ägare i dessa fall underrättas om att han eller hon måste se till att störningarna eller liknande upphör innan samfällighetsföreningen väcker talan vid domstol. Det uppställs inga krav på att samfällighetsföreningen eller den domstol som utfärdar föreläggandet skickar någon underrättelse till socialnämnden om förhållandet, liknande vad som ankommer på bostadsrättsföreningen vid förverkande av bostadsrätt.

***11 c §*** *En talan om utdömande av ett vite som avses i 11 b § förs av samfällighetsföreningen. Vitet får inte dömas ut om ägaren kan visa att denne har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att få ägarlägenhetsfastigheten såld. Försäljningen får inte ske på sådana villkor att det kan antas att ägaren kan behålla sin förfoganderätt till lägenheten.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser som närmare anger förutsättningarna för prövningen av ett vite enligt ett föreläggande som meddelats av domstol efter en talan enligt 11 b §. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Bedömningen av om vitet ska dömas ut eller inte ankommer på domstolen när det blir aktuellt att pröva frågan om utdömande av vitet. Det är samfällighetsföreningen som kan föra talan om utdömande av vitet. Det förelagda vitet får inte dömas ut om ägaren har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att följa föreläggandet om försäljning. Med det avses i huvudsak att bjuda ut ägarlägenhetsfastigheten till ett rimligt pris på den öppna marknaden på sedvanligt sätt, typiskt sett genom anlitande av mäklare. Vitet ska inte dömas ut om ägaren visar att aktiva försök att sälja fastigheten har gjorts, men att den inte sålts exempelvis på grund av en svag bostadsmarknad. Det får emellertid ställas krav på ägaren att han eller hon ska ha gjort reella försök att få fastigheten såld. Det ankommer på ägaren att visa att denne har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att följa föreläggandet.

Ägaren får inte kringgå föreläggandet genom att sälja ägarlägenhetsfastigheten till någon, exempelvis till en make eller sambo, och därigenom ordna så att han eller hon själv kan bo kvar i lägenheten. Huruvida ägaren har efterkommit föreläggandet på korrekt sätt eller inte blir ytterst en fråga för domstolen att pröva när det blir aktuellt att pröva utdömande av vitet. Bestämmelsen utgör inte något stöd för att ogiltigförklara en överlåtelse som i och för sig bedöms utgöra ett kringgående av paragrafen. Frågor om utdömande av viten prövas av tingsrätten i enlighet med 7 § lagen (1985:206) om viten.

## 4 kap. Köp, byte och gåva

*Hyrköp av bostad*

***6 a §*** *I lagen (2026:000) om hyrköp av bostad finns bestämmelser om att en fastighetsägare kan utfästa sig att senast vid en viss tidpunkt överlåta en fastighet till en köpare.*

Paragrafen upplyser om att möjligheten att göra en utfästelse om överlåtelse av en fastighet inom ramen för hyrköpsavtal enligt lagen om hyrköp av bostad. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.1.

Utfästelser eller avtal om framtida överlåtelse av fast egendom är som utgångspunkt inte bindande. Inom ramen för ett hyrköpsavtal som uppfyller kraven enligt lagen om hyrköp av bostad kan emellertid en utfästelse om att överlåta en fastighet ingås med bindande verkan. Det sker genom en option.

## 12 kap. Hyra

*Hyresgästens användning av lägenheten*

**26 §** Hyresvärden har på begäran rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn av lägenheten eller hur den används, eller utföra förbättringsarbeten som inte kan skjutas upp utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

*Om lägenheten är belägen inom en ägarlägenhetsfastighet är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid när hyresvärden avser att sälja ägarlägenhetsfastigheten. Hyresgästen är också skyldig att ge en företrädare för samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten i fall som anges i 19 e § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Det som sägs om ägare i den paragrafen gäller då hyresgästen.*

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utföras utan hyresgästens medgivande under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han eller hon fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte påbörjas före den tidpunkt som hyresgästen kunnat säga upp avtalet till, om inte hyresgästen medger det. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som hyresvärden genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första–*tredje styckena* ska hyresvärden *eller samfällighetsföreningen* se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada som orsakas genom arbete som avses i *tredje* stycket, även om skadan inte beror på dennes försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hyresgästens lägenhet inte besväras av ohyra. Då gäller 17 § andra stycket.

Om hyresgästen inte ger tillträde till lägenheten när denne *är skyldig att göra* det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Paragrafen reglerar hyresvärdens, och delvis samfällighetsföreningens, rätt att under hyrestiden få tillträde till en hyreslägenhet för tillsyn, visning och utförande av förbättringsarbeten. Övervägandena finns i avsnitt 5.2 och 5.3.

I *andra stycket*, som är nytt, anges att en hyresgäst som hyr en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet är skyldig att låta lägenheten visas när fastighetsägaren har för avsikt att sälja den. Hyresgästen behöver inte själv visa lägenheten men måste ge fastighetsägaren tillträde för att denne ska kunna visa lägenheten för spekulanter. Visningen av lägenheten ska ske på lämplig tid.

En hyresgäst som hyr en lägenhet som ligger inom en ägarlägenhetsfastighet är vidare skyldig att ge en företrädare för samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten i fall som anges i 19 e § lagen om förvaltning av

samfälligheter. Enligt den paragrafen gäller en sådan skyldighet för den ägare till en ägarlägenhetsfastighet som är medlem i samfällighetsföreningen. Genom bestämmelsen i förevarande stycke överförs skyldigheten till den person som innehar nyttjanderätten till lägenheten.

Av *fjärde stycket*, hittillsvarande tredje stycket, framgår att hyresvärden och samfällighetsföreningen måste beakta hyresgästens intressen. Hyresgästen har, i likhet med vad som anses gälla vid tillämpning av första stycket, rätt att motsätta sig visning om det ska ske vid en tidpunkt som är särskilt olämplig för honom eller henne. Fjärde stycket är även ändrat till följd av att paragrafen har fått ett nytt stycke.

Av *sjätte stycket*, hittillsvarande femte stycket, framgår att Kronofogdemyndigheten kan besluta om särskild handräckning om hyresgästen inte ger tillträde till lägenheten när han eller hon är skyldig att göra det. Det gäller gentemot såväl en hyresvärd som en samfällighetsförening som har rätt till tillträde.

**Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. Den nya bestämmelsen i 12 kap. 26 § andra stycket första meningen tillämpas även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

Enligt *första punkten* träder lagändringarna i kraft den 1 juli 2026.

Enligt *andra punkten* ska bestämmelsen i 12 kap. 26 § andra stycket första meningen gälla även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Bestämmelsen avser en hyresgästs skyldighet att ge hyresvärden tillträde till lägenhet, som ligger inom en ägarlägenhetsfastighet, för visning av den inför en försäljning. En hyresgäst är således skyldig att ge hyresvärden sådant tillträde oavsett när hyresavtalet ingicks.

## 8.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

**Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m.m.**

**4 §** Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

*2 d. pröva tvist enligt 2 som enligt 10 § lagen (2026:000) om hyrköp av bostad är tillämplig på ett hyrköpsavtal eller tvist om övergång av ett hyrköpsavtal enligt 11 § 3 samma lag,*

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

I paragrafen redovisas hyresnämndens uppgifter. Övervägandena finns i avsnitt 4.7.

I *första stycket* anges i en ny punkt 2 d att hyresnämnden har till uppgift att pröva sådana tvister som framgår av första stycket 2 och som med stöd av 10 § lagen om hyrköp av bostad avser ett hyrköpsavtal, samt att pröva en tvist om rätt att träda i en hyrköpares eller dennes dödsbos ställe i ett hyrköpsavtal enligt 11 § 3 samma lag.

De frågor tvister som framgår av första stycket 2 som hyresnämnden är behörig att pröva inom ramen för ett hyrköpsavtal är åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket jordabalken, samt överlåtelse av hyrköpsavtal enligt 12 kap. 34 § jordabalken.

Enligt 11 § 3 lagen om hyrköp av bostad får en make eller sambo träda i hyrköparens ställe med stöd av 12 kap. 33 § andra stycket jordabalken, efter det att avtalet överförts genom bodelning eller de övriga familjerättsliga övergångar som stadgas i 12 kap. 33 § jordabalken, enbart om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

### Ärende angående arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist

**10 §** Uteblir sökanden från ett sammanträde, ska ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första

stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c*, 2 d* eller 3, ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, ska ärendet avskrivas. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

Paragrafen innehåller bestämmelser om verkan av att en part uteblir från ett sammanträde i hyresnämnden. Övervägandena finns i avsnitt 4.7.

I *första stycket* görs ett tillägg i fråga om handläggningen med anledning av de nya uppgifter som hyresnämnden har enligt lagen om hyrköp av bostad. Handläggningen i en tvist som rör hyrköp ska ske på motsvarande sätt som hyresrättsliga tvister som hyresnämnden ska pröva enligt bland annat 4 § första stycket 2.

**12 §** Nämnden ska klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, ska nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c*, 2 d* eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivas.

Paragrafen reglerar hyresnämndernas förlikningsverksamhet. Övervägandena finns i avsnitt 4.7.

I *tredje stycket* görs ett tillägg i fråga om handläggningen med anledning av de nya uppgifter som hyresnämnden har enligt lagen om hyrköp av bostad. Handläggningen av en tvist som rör hyrköp ska ske på motsvarande sätt som hyresrättsliga tvister som hyresnämnden ska pröva enligt bland annat 4 § första stycket 2.

### Beslut m.m.

**22 §** Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, *2 d,* 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken,
7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304)*, eller*
8. *tillstånd enligt 11 § 3 lagen (2026:000) om hyrköp av bostad*.

Bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen (2017:900) om ändring av beslut tillämpas inte i nämndernas verksamhet.

Paragrafen reglerar rättskraften av en hyresnämnds beslut. Övervägandena finns i avsnitt 4.7.

I *första stycket* görs två tillägg i fråga om handläggningen med anledning av de nya uppgifter som hyresnämnden har enligt lagen om hyrköp av bostad.

Handläggningen av de tillkommande ärendena ska ske på motsvarande sätt som hyresrättsliga tvister som hyresnämnden ska pröva enligt bland annat 4 § första stycket 2.

Det innebär att nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut om hyresnämnden har beslutat i en tvist med anledning av ett hyrköpsavtal. Det gäller dock enligt den nya *åttonde punkten* inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om tillstånd enligt 11 § 3 lagen om hyrköp av bostad. Ett sådant beslut får inte rättskraft. Det innebär att hyresnämnden inte kan avvisa en ansökan med hänvisning till att den lämnat en tidigare ansökan om samma sak utan bifall. En förnyad ansökan kan dock komma att avslås på samma sätt som första gången, om den endast grundas på samma skäl och utredning som tidigare (jfr prop. 1973:23 s. 206).

## Överklagande

**23 §** Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

– 12 kap. 70 § jordabalken,

– 6 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

– 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,

– 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),

– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),

– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt*, och*

*– 18 § lagen (2026:000) om hyrköp av bostad*.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619),

8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,

9. stadfäst en förlikning, eller

10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av beslut som meddelas av en hyresnämnd. Övervägandena finns i avsnitt 4.7.

I *första stycket* görs ett tillägg i uppräkningen av paragrafer där bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut förekommer. I 18 § lagen om hyrköp av bostad finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i fråga om en makes eller sambos rätt att träda i en hyrköpares ställe med stöd av 11 § 3 lagen om hyrköp av bostad.

## 8.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

### Föreningsförvaltning

#### Allmänna bestämmelser om samfällighetsförvaltning

***19 a §*** Bestämmelserna i andra *och tredje* styckena *och 19 b–19 d §§* tillämpas när

1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter,
2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme,
3. en del av anläggningen ingår i en samfällighet, och
4. samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

En medlem i föreningen ska följa de regler som kan finnas i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten.

Medlemmen ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i andra stycket fullgörs också av

1. personer som hör till medlemmens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster,
2. personer som medlemmen har inrymt i sin del av anläggningen, eller
3. personer som för medlemmens räkning utför arbete i medlemmens del av anläggningen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om meddelande av ordningsregler i fråga om samfälligheter inom vissa anläggningar. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Paragrafen är ändrad på så sätt att bestämmelserna i det hittillsvarande fjärde stycket har flyttats till den nya paragrafen 19 b §.

Hänvisningen i *första stycket* justeras med anledning av det och med hänsyn till de nya bestämmelserna i 19 b –19 d §§, som också utgår från den avgränsning av tillämpningsområdet som görs i stycket.

***19 b §*** *Om en medlem åsidosätter sina skyldigheter enligt 19 a § andra eller tredje stycket eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som medlemmen har enligt samma bestämmelser, får föreningen föra talan mot medlemmen.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om möjligheten för en samfällighetsförening att föra talan mot en medlem som bryter mot de ordningsregler som gäller inom föreningen. Paragrafen motsvarar hittillsvarande 19 a § fjärde stycket. Övervägandena finns i avsnitt 5.1. Paragrafen är även ändrad språkligt.

***19 c §*** *Om en medlem som är ägare till en ägarlägenhetsfastighet allvarligt åsidosätter sina skyldigheter enligt 19 a § andra eller tredje stycket och omständigheterna är sådana att denne skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet, får samfällighetsföreningen föra talan om att medlemmen vid vite ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet.*

*Samfällighetsföreningen får föra en sådan talan endast efter beslut av föreningsstämman.*

*En talan ska väckas inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att väcka talan till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet har fått laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.*

Paragrafen, som är ny, innebär en möjlighet för en samfällighetsförening att föra talan om att en medlem som är ägare till en ägarlägenhetsfastighet ska föreläggas att sälja fastigheten vid allvarlig misskötsamhet av föreningens ordningsregler. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Bestämmelserna i paragrafen utgår ifrån samfällighetsföreningens möjlighet att enligt 19 a § ställa upp särskilda regler i stadgarna för nyttjandet av en anläggning under dess förvaltning.

I *första stycket* ges en sanktionsmöjlighet för särskilt allvarliga åsidosättanden av de skyldigheter som med stöd av 19 a § gäller för en medlem. Bestämmelsen är enbart tillämplig i fråga om medlemmar som är ägare till ägarlägenhetsfastigheter. Det utgör alltså en skillnad från den möjlighet att föra talan mot en medlem som ges i 19 b §.

Den åtgärd som kan vidtas med stöd av förevarande bestämmelse är att väcka fullgörelsetalan vid allmän domstol om att medlemmen ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet inom viss tid. Vid bifall till käromålet ska domstolen genom en dom förelägga medlemmen att sälja ägarlägenhetsfastigheten inom en viss tid. Domstolen ska som huvudregel förena föreläggandet med vite. Inom vilken tid ägarlägenhetsägaren ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet bestäms med tillämpning av 2 § lagen (1985:206) om viten.

Ett föreläggande om försäljning är endast avsett att komma i fråga i särskilt allvarliga fall av åsidosättande av de skyldigheter som en medlem har enligt samfällighetsföreningens stadgar. I fråga om vad som är en särskilt allvarlig misskötsamhet ges viss ledning av regelverket för bostadsrätter och hyresrätter. Se vidare författningskommentaren till 3 kap. 11 b § jordabalken, som innehåller en motsvarande bestämmelse i fråga om grannelagrättsliga skyldigheter. Förevarande bestämmelses tillämpningsområde skiljer sig emellertid åt från 3 kap. 11 b § jordabalken som omfattar en ägarlägenhetsägares ansvar gentemot grannar för allt störande beteende som härrör från hans eller hennes del av anläggningen. En samfällighetsförening kan inte ange ordningsregler i stadgarna som tar sikte på en medlems användning av den egna fastigheten i samfälligheten. Ordningsreglerna kan främst avse de delar av anläggningen som föreningen förvaltar, se förarbetena till 19 a § (prop. 2008/09:91 s. 139). Misskötsamheten kan åberopas mot medlemmen som äger ägarlägenhetsfastigheten inte bara när det är medlemmen själv som missköter sig utan också när denne har åsidosatt sitt tillsynsansvar över vissa i tredje stycket angivna personer och dessa t.ex. har agerat störande. Om medlemmen har gett andra personer tillträde till sin del

av anläggningen, har han eller hon ett tillsynsansvar för att även de följer föreningens ordningsregler (prop. 2008/09:91 s. 139). Medlemmen ansvarar emellertid inte inom ramen för tillämpningsområdet enligt denna paragraf för störande beteende hos en nyttjanderättshavare (t.ex. en hyresgäst) eller någon som en nyttjanderättshavare i sin tur ansvarar för. I sådana fall finns möjligheten att vidta åtgärder med stöd av 19 b § för att komma till rätta med ordningsstörningar. Möjligheten att föra talan mot en misskötsam medlem enligt den paragrafen kvarstår. Sådan talan kan t.ex. utformas som ett krav på att en medlem ska upphöra med ett beteende som orsakar störningar (se vidare prop. 2008/09:91 s. 120). En talan om att ett föreläggande om försäljning av ägarlägenhetsfastigheten ska meddelas kan dock enbart föras med stöd av förevarande paragraf.

I första stycket anges vidare att omständigheterna ska vara sådana att medlemmen skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet. Bristande uppfyllelse av rekvisitet är inte avsett att utgöra ett formellt hinder mot att talan förs i domstol utan ska i stället medföra att talan avslås efter en materiell prövning. Det är alltså domstolen som ska pröva om omständigheterna är sådana att det är skäligt att förelägga medlemmen att sälja sin ägarlägenhetsfastighet. Vid avvägningen i fråga om åtgärdens skälighet ska en helhetsbedömning göras av den misskötsamhet som medlemmen gjort sig skyldig till och vilka konsekvenser det medfört för övriga medlemmar samt för samfällighetsföreningen, ställt mot det starka skydd som finns för äganderätten till fastigheten. Bestämmelsen är avsedd att tillämpas restriktivt och som en sista sanktion när övriga mekanismer för att komma till rätta med problem hänförliga till en av medlemmarna inom en samfällighetsförening är uttömda. Om det är fråga om sådan allvarlig misskötsamhet som avses i paragrafen bör det som regel anses vara skäligt med ett föreläggande. Genom skälighetsrekvisitet ges emellertid en ventil för situationer där särskilt ömmande omständigheter kan göras gällande. Genom att storleken på vitet i föreläggandet kan bestämmas av domstolen i varje enskilt fall finns vidare en mekanism att anpassa föreläggandet så att det blir verkningsfullt i varje fall (jfr 3 § lagen om viten). Ett föreläggande ska kunna riktas mot en medlem som allvarligt missköter sig och åsidosätter sina förpliktelser enligt stadgarna oavsett om medlemmen äger en eller flera ägarlägenhetsfastigheter inom anläggningen. I det senare fallet kan föreläggandet avse samtliga medlemmens ägarlägenhetsfastigheter.

I *andra stycket* anges att föreningen endast är behörig att väcka talan om beslut om det har fattats på en föreningsstämma. Styrelsen är alltså inte behörig att själv besluta att föreningen ska föra en sådan talan. Beslut ska fattas med kvalificerad majoritet, vilket framgår av den nya 51 a §. Bestämmelsen gäller enbart beslut om den inledande talan som föreningen för mot medlemmen. Någon motsvarande bestämmelse finns inte i fråga om ansökan om att det förelagda vitet ska dömas ut mot en medlem som inte följt föreläggandet.

Enligt *tredje stycket* måste föreningen väcka talan inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som utgör grund för talan. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslighet som angetts till åtal eller varit föremål för förundersökning gäller emellertid en annan frist. Regeln motsvarar 3 kap. 11 b § tredje stycket jordabalken, se vidare kommentaren till den paragrafen. Det finns inte något krav på att föreningen ska ge den ansvarige medlemmen tillsägelse att se till att ordningsstörningarna omedel-

bart upphör. Det är dock ändå ofta lämpligt att en ansvarig ägare uppmanas att se till att störningarna eller liknande upphör innan samfällighetsföreningen väcker talan vid domstol.

***19 d §*** *En talan om utdömande av ett vite som avses i 19 c § förs av samfällighetsföreningen. Vitet får inte dömas ut om medlemmen kan visa att denne har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att få ägarlägenhetsfastigheten såld inom den angivna tiden. Försäljningen får inte ske på sådana villkor att det kan antas att den uteslutna medlemmen kan behålla sin förfoganderätt till lägenheten.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser som närmare anger förutsättningarna för prövningen av ett vite enligt ett föreläggande som meddelats med stöd av 19 c §.

Det är samfällighetsföreningen som ska föra en talan om utdömande av ett vite för det fall medlemmen inte följer föreläggandet.

Vitet får inte dömas ut om medlemmen har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att följa föreläggandet om försäljning. Med det avses i huvudsak att bjuda ut lägenheten till ett rimligt pris på den öppna marknaden på sedvanligt sätt, typiskt sett genom anlitande av mäklare. Eftersom en försäljning till viss del är beroende av yttre omständigheter ska ett vite inte dömas ut om medlemmen visar att aktiva försök att sälja den har gjorts, exempelvis om ägaren inte får lägenheten såld på grund av en svag bostadsmarknad. Det får emellertid ställas krav på ägaren att han eller hon ska ha gjort reella försök att få fastigheten såld. Bedömningen av om det är skäligt att döma ut vitet eller inte ankommer på domstolen när det blir aktuellt att pröva utdömande av vitet. Frågor om utdömande av viten prövas i enlighet med 7 § lagen (1985:206) om viten av tingsrätten. Talan om vitets utdömande får väckas av föreningen.

Medlemmen får inte kringgå föreläggandet genom att sälja ägarlägenhetsfastigheten på sådana villkor att han eller hon kan bo kvar i lägenheten, exempelvis till en make eller sambo (se vidare kommentaren till motsvarande bestämmelser i 3 kap. 11 b § andra stycket jordabalken).

Följden av att medlemmen säljer sin ägarlägenhetsfastighet blir att han eller hon inte längre kan vara medlem i samfällighetsföreningen eftersom medlemskapet är knutet till delägarskapet i samfälligheten.

***19 e §*** *Företrädare för en samfällighetsförening har rätt att få tillträde till en ägarlägenhetsfastighet när det behövs för tillsyn av egendom som föreningen förvaltar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Föreningen ska se till att ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte orsakas större olägenhet än nödvändigt.*

*Om ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte ger tillträde till lägenheten när denne är skyldig att göra det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om tillträdesrätt för företrädare för en samfällighetsförening till en ägarlägenhetsfastighet. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

De delar av en byggnad med ägarlägenhetsfastigheter som inte ingår i de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna ingår vanligen i en gemensamhetsanläggning. Det är samfällighetsföreningens ansvar att förvalta dessa an-

läggningar. Genom *första stycket* ges föreningen under vissa förhållanden en tillträdesrätt till en ägarlägenhetsfastighet för att kunna komma åt att undersöka den samfällda egendomen. Det avser de fall då föreningen behöver undersöka om det finns behov av reparation eller annat arbete på egendom som föreningen ansvarar för och för att utföra sådant arbete. Paragrafen utformas med 7 kap. 13 § bostadsrättslagen (1991:614) som förebild. Rätten till tillträde ska vara objektivt motiverad. Det ska vara fråga om nödvändig tillsyn och arbete som måste utföras. Några regler om tidpunkt för tillträdet eller om skyldighet för föreningen att anmäla sitt önskemål viss tid i förväg finns inte.

Föreningen har i princip rätt att bestämma tidpunkten för tillträdet, men av bestämmelsen framgår att föreningen ska ta hänsyn till lägenhetsinnehavarens intressen. Föreningen är skyldig att se till att ägarlägenhetsägaren inte orsakas större olägenhet än nödvändigt. En avvägning får ske utifrån hur angeläget det är att föreningen får tillträde. Exempelvis kan det vara nödvändigt med skyndsamt tillträde trots viss olägenhet för den boende om en vattenläcka måste åtgärdas. Är ägarlägenhetsfastigheten uthyrd har hyresgästen en motsvarande skyldighet att ge föreningen tillträde till lägenheten. Det framgår av ett nytt andra stycke i 12 kap. 26 § jordabalken.

Om ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte ger föreningen tillträde till lägenheten när den enligt bestämmelsen är skyldig att göra det, kan föreningen använda sig av särskild handräckning. Det framgår av *andra stycket*. Förutsättningarna för särskild handräckning anges i 4 § lagen om betalningsföreläggande och handräckning. Ansökan görs hos Kronofogdemyndigheten.

### *Talan mot en medlem om försäljning av ägarlägenhetsfastighet*

***51 a §*** *Ett beslut av föreningsstämman om att föra talan mot en medlem om att medlemmen ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet är giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har röstat för det, om det inte har bestämts mer långtgående villkor i stadgarna.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om samfällighetsföreningens beslut om att föra talan mot en medlem om försäljning av dennes ägarlägenhetsfastighet på grund av allvarliga åsidosättanden av föreningens ordningsregler. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

I paragrafen regleras att en samfällighetsförenings beslut om att föra en talan om att en medlem ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet ska fattas av föreningsstämman med kvalificerad majoritet. För giltigt stämmobeslut krävs enligt paragrafen att minst två tredjedelar av de avgivna rösterna på stämman har röstat för att en talan ska väckas. Bestämmelser om en samfällighetsförenings möjlighet att föra talan mot en medlem som misskött sina förpliktelser enligt föreningens ordningsregler finns i 19 b och 19 c §§. Föreningen kan enligt 19 c § första stycket under vissa förutsättningar föra talan i domstol om att en medlem ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet. Beslut om att föra en sådan talan ska enligt 19 c § andra stycket fattas av föreningsstämman. Motsvarande bestämmelser finns i 3 kap. 11 b och 11 c §§ jordabalken vid åsidosättande av grannelagrättsliga skyldigheter.

Regeln utgör ett minimikrav. Det finns utrymme för en förening att reglera ännu striktare krav, det vill säga en högre andel röster som krävs för ett giltigt beslut, i stadgarna. Frågan om talan ska väckas mot en medlem eller inte utgör inte en fråga av ekonomisk betydelse (jfr prop. 1973:160 s. 370). Röstning sker därför enligt huvudtalsmetoden enligt huvudregeln i 49 §.

## 8.5 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

### 7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

*Upplåtelse av lägenheten i andra hand*

***10 a §*** *I lagen (2026:000) om hyrköp av bostad finns bestämmelser om att en bostadsrättshavare kan upplåta sin bostadsrätt i andra hand för självständigt brukande till en hyrköpare under den tid som en utfästelse att överlåta bostadsrätten till hyrköparen gäller.*

Paragrafen upplyser om den särskilda avtalsform som regleras i lagen om hyrköp av bostad. Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.2.2.

Hyrköp av bostad kan ingås gällande bostadsrätter. Bostadsrättshavaren upplåter genom ett hyrköpsavtal bostadsrätten för nyttjande till hyrköparen och lämnar samtidigt i avtalet en utfästelse till hyrköparen om rätt att förvärva bostaden inom en viss angiven tid. Den nyttjanderättsupplåtelse som hyrköpsavtalet reglerar blir en andrahandsupplåtelse av bostadsrätten. Kraven att bostadsrättsföreningens styrelse måste ge samtycke till andrahandshandsupplåtelsen samt möjligheten att få frågan prövad vid hyresnämnden om föreningen inte lämnar samtycke gäller även för dessa upplåtelser (se 10 och 11 §§ i detta kapitel). Själva partsförhållandet mellan bostadsrättshavaren och hyrköparen regleras av lagen om hyrköp av bostad.

När det är fråga om ett hyrköpsavtal enligt lagen om hyrköp av bostad är hyrsäljaren – bostadsrättshavaren – i regel en juridisk person. Det förutsätter att bostadsrättsföreningen har godkänt den juridiska personen som medlem i föreningen (se 2 kap. 4 § i denna lag). Föreningen kan fritt vägra en juridisk person medlemskap. Det finns inte något särskilt krav på föreningen att godkänna den juridiska personen som medlem bara för att denne avser att ingå ett hyrköpsavtal gällande bostadsrätten. Det ligger alltså i bostadsrättsföreningens händer att avgöra om föreningen önskar tillåta sådana hyrköpsavtal inom föreningen eller inte.

### 9 kap. Bestämmelser om föreningen m.m.

*Medlems- och lägenhetsförteckning*

**10 §** Lägenhetsförteckningen *ska* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn, samt
4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna *ska* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

*Om* föreningen *underrättas* om att en bostadsrätt pantsatts eller *om* någon uppgift i förteckningen *ändras*, *ska* detta genast antecknas. *Detsamma gäller om föreningen underrättas om att ett hyrköpsavtal enligt lagen (2026:000) om hyrköp av bostad gäller för bostadsrätten.* Vid överlåtelse av bostadsrätt *ska* en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen *ska* anges.

Paragrafen behandlar innehållet i lägenhetsförteckningen i en bostadsrättsförening. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.5.

När ett hyrköpsavtal ingås mellan en hyrsäljare, som är bostadsrättshavare, och en hyrköpare ska bostadsrättsföreningen enligt 6 § lagen om hyrköp av bostad underrättas om hyrköpsavtalet. På samma sätt som bostadsrättsföreningen har en skyldighet att genast anteckna en uppgift om att en bostadsrätt har pantsatts gäller enligt tillägget i *tredje stycket* att föreningen genast ska anteckna att ett hyrköpsavtal gäller avseende bostadsrätten. Underrättelsen ska innehålla uppgift om hur länge hyrköpsavtalet gäller. Anteckningen kan därför lämpligen omfatta vem som är hyrköpare och hur länge hyrköpsavtalet gäller.

Det är bostadsrättshavaren som enligt 6 § lagen om hyrköp av bostad är skyldig att underrätta föreningen om hyrköpsavtalet. Varken underrättelsen till föreningen eller anteckningen konstituerar något sakrättsligt skydd för hyrköpsavtalets parter. Däremot gäller enligt 14 § lagen om hyrköp av bostad att ett hyrköpsavtal gäller mot en ny bostadsrättshavare till den bostad som är föremål för hyrköpsavtalet. Om bostadsrättshavaren under ett pågående hyrköpsavtal överlåter bostadsrätten till en annan person än hyrköparen utgör hyrköpsavtalet alltså inte hinder mot en giltig överlåtelse. Däremot fortsätter hyrköpsavtalet att gälla. Det innebär att hyrköparen fortsätter att ha nyttjanderätten till lägenheten med stöd av andrahandsupplåtelsen, att optionen enligt hyrköpsavtalet fortsätter att gälla och att förvärvaren blir hyrsäljare. Det är därför av vikt för en utomstående förvärvare att få kännedom om hyrköpsavtalet. Därmed är det viktigt att lägenhetsförteckningen innehåller korrekta uppgifter om hyrköpsavtalets giltighet.

Övriga justeringar i paragrafen är språkliga.

## 8.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

**8 §** *Ett beslut* av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, *2 d,* 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på *en* ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,

4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken,

5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304)*, eller*

*6. tillstånd enligt 11 § 3 lagen (2026:000) om hyrköp av bostad*.

Paragrafen reglerar rättskraften för Svea hovrätts avgöranden på motsvarande sätt som gäller hyresnämndens beslut enligt lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Övervägandena finns i avsnitt 4.7.

Två tillägg görs i fråga om handläggningen med anledning av den nya uppgift som Svea hovrätt ges enligt lagen om hyrköp av bostad. För prövning av hyresnämndens beslut enligt 2 d gäller samma förfarande som för övriga frågor som prövas enligt angivna punkter i 4 § första stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Det innebär att hovrättens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut om en fråga om tillstånd att träda i hyrköparens ställe enligt 11 § 3 lagen om hyrköp av bostad har avgjorts. Det gäller dock enligt den nya sjätte punkten inte beslut som innebär att hovrätten har avslagit en ansökan om tillstånd enligt den angivna paragrafen. Ett sådant avslagsbeslut får inte rättskraft.

## 8.7 Förslaget till lag om ändring i lagen (2026:000) om hyrköp av bostad

**Underrättelse om hyrköpsavtalet**

**6 §** När ett hyrköpsavtal som avser en fastighet eller tomträtt har ingåtts ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om avtalet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt ska hyrsäljaren i stället underrätta *Lantmäteriet för anteckning i bostadsrättsregistret*. Underrättelsen ska innehålla uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande.

När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten eller *Lantmäteriet* om det.

I paragrafen regleras en underrättelseskyldighet för hyrsäljaren gällande ett hyrköpsavtal. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.5.

Den 23 oktober 2025 beslutade regeringen lagrådsremissen Ett register för alla bostadsrätter (Ju2025/02199). I lagrådsremissen föreslås bl.a. att det ska införas ett bostadsrättsregister. Mot bakgrund av förslagen i lagrådsremissen ändras paragrafen för att anpassa den till dessa förslag.

Ändringen i *första stycket* innebär att när ett hyrköpsavtal som avser en bostadsrätt har träffats ska hyrsäljaren underrätta Lantmäteriet om avtalet. Lantmäteriet ska då göra en anteckning om hyrköpsavtalet i bostadsrättsregistret. Detta är i likhet med vad som gäller när ett hyrköpsavtal avser en fastighet eller tomträtt enligt föreslagna 6 § första stycket enligt lydelsen i avsnitt 2.1 (se kommentaren till den lydelsen). Anteckningen görs med stöd av föreslagna 2 kap. 1 § lagen om bostadsrättsregister.

Lantmäteriet ska inte göra någon prövning av hyrköpsavtalets utformning eller innehåll utan enbart anteckna dess förekomst. I avsaknad av föreskrifter om utformningen av anteckningen är det Lantmäteriet som beslutar om den närmare utformningen. Anteckningen ska ange till exempel den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande.

Skyldigheten att anmäla hyrköpsavtalets förekomst är inte förenad med någon sanktion. Anteckningen har inte någon rättsverkan i fråga om hyrköpsavtalets giltighet mot tredje man utan får enbart den funktionen att hyrköpsavtalet synliggörs för utomstående.

Av *andra stycket* framgår att när sista dagen för att ta optionen i anspråk har passerat eller om hyrköpsavtalet upphör efter uppsägning eller annars upphör att gälla i förtid, ska hyrsäljaren underrätta Lantmäteriet om det.

# Sammanfattning av betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83) i relevanta delar

## Inledning

Höga bostadspriser och behovet av ett eget kapital som kan användas som insats vid köpet av en bostad bidrar till att många har svårt att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Det gäller inte minst unga personer.

Det har på senare år utvecklats olika boköpsmodeller i syfte att sänka trösklarna för konsumenter som vill in på den ägda bostadsmarknaden. Modellerna är avsedda att möjliggöra en omedelbar tillgång till den bostad som hushållet önskar bo i men inte har råd att köpa i dagsläget. De kan generellt sägas rikta sig till konsumenter som har en god inkomst och som har råd att betala de löpande kostnaderna för en bostad men som inte har kunnat spara ihop till en tillräcklig kontantinsats.

En av dessa modeller benämns vanligen hyrköp. Den innebär som regel att parterna ingår ett avtal vari fastighetsägaren eller bostadsrättshavaren lämnar en utfästelse till konsumenten om att denne har rätt att köpa bostaden inom en viss angiven tid och samtidigt upplåter bostaden med nyttjanderätt till konsumenten.

I utredningens kommittédirektiv anges att en åtgärd som kan underlätta för fler att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden är en möjlighet för den som hyr sin bostad att i framtiden få köpa denna och att det bör utredas hur ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder ska utformas.

Utredningens uppdrag omfattar därför att redovisa för- och nackdelar med ett regelsystem för hyrköp av bostäder, innefattande de finansiella risker som hyrköp kan innebära för fastighetsägare, hyrköpare och andra aktörer, att analysera och ta ställning till hur ett regelsystem för hyrköp av bostäder bör utformas samt att lämna nödvändiga författningsförslag. Uppdraget innefattar även att redogöra för de modeller för hyrköp och andra liknande modeller som förekommer på bostadsmarknaden i Sverige och utomlands.

## En lagreglerad modell för hyrköp bör föreslås

Utredningens kartläggning visar att flera aktörer på bostadsmarknaden har utvecklat boköpsmodeller som syftar till att ge en konsument möjlighet att bo i en bostad under tiden som han eller hon sparar ihop pengar till ett framtida köp av bostaden. Modellerna, som än så länge synes användas i relativt begränsad omfattning, förekommer avseende både småhus, ägarlägenheter och bostadsrätter. De är inriktade mot olika kundgrupper på bostadsmarknaden.

Utredningen kan konstatera att hyrköp som boköpsmodell erbjuder flera fördelar för en konsument som önskar äga sitt boende. Även för bostadsutvecklare kan hyrköp erbjuda ett ändamålsenligt alternativ till traditionella överlåtelser. Genom att erbjuda nya former av överlåtelsemodeller kan bolagen nå andra konsumentgrupper än med de traditionella överlåtel-

serna. Det innebär att verksamheten kan rikta sig till en bredare kundbas. Det kan också rent faktiskt innebära att bostadsutvecklaren kan omsätta sitt bestånd snabbare, även på en svalare bostadsmarknad.

De etablerade hyrköpsmodellerna är anpassade för att fungera inom befintliga fastighetsrättsliga, hyresrättsliga och skatterättsliga regler, och synes i huvudsak fungera väl. I vissa avseenden skulle emellertid hyrköpsmodellens genomslag underlättas av modifierade fastighetsrättsliga regler. Det rör främst möjligheten att ingå bindande utfästelser om framtida förvärv av en fastighet.

Den avgörande frågan med bäring på ett eventuellt behov av en lagreglerad modell för hyrköp rör emellertid inte detaljer i lagstiftningen utan modellens etablering och legitimitet på bostadsmarknaden. En lagreglering som föreskriver vissa ramar för hur hyrköpsavtal ska utformas kan bidra till att skapa en starkare etablering av avtalsmodellen. Det blir tydligare och mer förutsebart för parterna vad avtalet kan innebära om lagen tillhandahåller en standardiserad ram. Detta skulle gynna såväl konsumenter som de fastighetsbolag som vill utvidga sina verksamheter. Utredningen föreslår därför att en lagreglerad modell för hyrköp ska införas.

## Förslaget om en ny lag om hyrköp av bostad

Utredningen föreslår att den lagreglerade modellen ska genomföras genom att en särskild lag införs – lagen om hyrköp av bostad.

Lagens tillämpningsområde ska vara begränsat till hyrköpsavtal som ingås mellan en näringsidkare och en konsument. Dessa benämns i lagen som hyrsäljare och hyrköpare. Föremålet för hyrköpet ska vara en bostad, antingen en fastighet (det vill säga småhus och ägarlägenhet) eller en bostadsrätt.

Lagen föreslås bara gälla hyrköpsavtal som är inriktade på överlåtelser av fast egendom eller bostadsrätter. Utredningen föreslår alltså inte något system för hyrköp i samband med upplåtelse av bostadsrätter.

Den föreslagna lagen om hyrköp av bostad (även kallad hyrköpslagen) är utformad i huvudsak enligt följande.

För att ett avtal ska uppfylla lagens kriterier för ett hyrköpsavtal måste avtalet innefatta en utfästelse från hyrsäljaren till hyrköparen om den senares rätt att senast vid en viss angiven tidpunkt förvärva bostaden (en option). Avtalet ska också innefatta en upplåtelse av bostaden för nyttjande till hyrköparen under den tid som optionen gäller. Avtal som utformas på detta sätt, och ingås av en näringsidkare och en konsument, ska utgöra hyrköpsavtal i lagens mening. Det innebär att hyrköpslagens tvingande regler gäller för avtalsförhållandet. Det innebär också att optionen kan göras gällande rättsligt, vilket utgör ett undantag från den rådande fastighetsrättsliga principen om att utfästelser om överlåtelse av fast egendom inte är bindande. Det kommer alltså bara vara möjligt att göra bindande utfästelser inom ramen för sådana hyrköpsavtal som uppfyller den föreslagna lagens krav.

Hyrköpsavtalet ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt så ska en anteckning om hyrköpsavtalet göras i bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning.

Ett hyrköpsavtal är ett slags konsumentavtal. Lagens bestämmelser är därför tvingande till hyrköparens förmån. Lagen är emellertid avsedd att utgöra en ramlag som medger ett stort mått av avtalsfrihet i fråga om avtalets materiella villkor. Villkoren för hyrköp kan alltså komma att skilja sig åt i stor mån även inom lagens ramar, beroende på omständigheterna i det individuella avtalet. Konsumentskyddet vilar därför till övervägande del på tydliga ramar för hur hyrköpsavtal ska utformas till form och innehåll. Det ska upprättas skriftligen och skrivas under av båda parterna. Vissa obligatoriska villkor måste framgå av avtalet. Lagen föreskriver också en omfattande informationsplikt för hyrsäljaren inför ingåendet av hyrköpsavtalet.

Ett hyrköpsavtal är ett slags föravtal till det efterföljande förvärvet. Den nyttjanderätt som hyrköparen har till bostaden (i lagen benämnd hyrköpsobjektet) under avtalstiden är inte en hyresrätt som omfattas av 12 kap. jordabalken utan en tidsbegränsad nyttjanderätt. Vissa av reglerna i 12 kap. jordabalken blir emellertid genom hänvisningar i hyrköpslagen tillämpliga på ett hyrköpsavtal.

Hyrköparen ska erlägga en särskild avgift till hyrsäljaren under avtalstiden. Den benämns hyrköpsavgift och ska täcka samtliga kostnader som en hyrsäljare har med anledning av avtalet. Det saknas begränsningar i lagen i fråga om avgiftens storlek. Den kan alltså innefatta ett påslag som vinstmarginal för hyrsäljaren. Denne har inte rätt att ta ut andra avgifter eller ersättningar från hyrköparen med anledning av hyrköpsavtalet.

En hyrsäljare är bunden av optionen gällande hyrköparens förvärv av bostaden och har därmed begränsade möjligheter att säga upp hyrköpsavtalet i förtid. Det är bara om hyrköparen gör sig skyldig till ett väsentligt avtalsbrott som det finns en rätt för hyrsäljaren att säga upp avtalet. De grunder som kan medföra rätt till uppsägning framgår av 12 kap. 42 § jordabalken. Hyrköparen är däremot fri att säga upp hyrköpsavtalet när som helst under avtalstiden. Om inget annat har avtalats mellan parterna så gäller tre månaders uppsägningstid för hyrköparen.

Parterna kan avtala om att hyrköparen ska spara löpande till det framtida förvärvet. Ett sådant sparande får inte ske genom inbetalningar till hyrsäljaren eller någon till honom eller henne närstående. Förskottsbetalningar på köpeskillingen till hyrsäljaren tillåts inte.

En hyrköpare har som huvudregel inte rätt att överlåta hyrköpsavtalet till någon annan. En hyrsäljare är däremot oförhindrad att överlåta hyrköpsobjektet under pågående avtal. I ett sådant fall gäller hyrköpsavtalet även gentemot förvärvaren av hyrköpsobjektet. Om hyrköpsobjektet är en fastighet och överlåts genom exekutiv auktion så gäller hyrköpsavtalet enbart mot en ny ägare i den utsträckning som nyttjanderätten är skyddad enligt reglerna i 12 kap. utsökningsbalken. Om hyrköpsobjektet är en bostadsrätt så gäller hyrköpsavtalet inte mot den som förvärvar bostadsrätten vid en exekutiv försäljning eller genom tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

Ett hyrköpsavtal upphör i sin helhet att gälla vid den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande. Nyttjanderätten upphör alltså samtidigt som optionen. Hyrsäljaren ska tidigast sex månader och senast tre månader före den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande skriftligen påminna hyrköparen om att hyrköpsavtalet upphör i sin helhet om optionen inte tas i anspråk.

Om hyrsäljaren inte påminner hyrköparen enligt första stycket så ska ett hyresavtal på obestämd tid enligt 12 kap. jordabalken anses ingånget mellan parterna från den tidpunkt då hyrköpsavtalet upphör.

Tvister med anledning av hyrköpsavtalet ska som huvudregel prövas av allmän domstol. I vissa frågor ska hyresnämnden ha särskild behörighet.

## Konsekvenser av förslaget om en ny lag om hyrköp av bostad

Ett flertal aktörer kan komma att påverkas av förslaget, bland annat de näringsidkare som har tänkbara hyrköpsobjekt i sitt bestånd eller avser att utveckla sådana bostäder.

Privatpersoner berörs av förslaget i den mån de är i behov av en bostad och önskar att på sikt kunna förvärva den. Förslaget riktar sig till alla människor som är aktiva på bostadsmarknaden eller planerar att bli det. Det kan emellertid förutses att förslaget kommer att komma vissa grupper av konsumenter till godo i särskild utsträckning. En grupp som förslaget särskilt tar sikte på är unga personer som står inför sitt inträde på bostadsmarknaden. Personer i denna målgrupp kan ha svårt att betala de priser som krävs för att köpa en bostad. Behovet av att komma in på bostadsmarknaden sker också ofta i samband med att den unga får sin första anställning. Därför framstår behovet av hyrköp som störst i storstäderna, där arbetstillfällena och utbildningsmöjligheter typiskt sett är fler och bostadspriserna är höga.

De myndigheter som påverkas av förslaget är främst hyresnämnderna och domstolarna som kommer att få avgöra tvister med anledning av hyrköpsavtalen.

Varierande former av hyrköpsmodeller används redan i dag, avseende såväl småhusfastigheter som ägarlägenheter och bostadsrätter. Det synes alltså i någon utsträckning föreligga en konkret efterfrågan på avtalsmodellen på bostadsmarknaden. Utredningen avstår emellertid försiktigtvis från att göra några konkreta uppskattningar i fråga om hur många hyrköpsavtal som kommer att ingås årligen.

En faktor som talar emot ett stort genomslag för modellen är att det som regel blir dyrare för konsumenten att ingå ett hyrköpsavtal än att förvärva en fastighet på traditionell väg. För den som har möjlighet och medel att förvärva bostaden direkt är det därför ett bättre alternativ. Avtalslösningen riktar sig därmed till en relativt liten grupp av privatpersoner.

Avtalslösningen synes också som regel utgöra ett sämre alternativ för bostadsutvecklaren än att få bostaden såld direkt. Hyrsäljaren förbinder sig att vara fastighetsförvaltare och hyresvärd under en tidsperiod och har därtill inte någon garanti för att bostaden faktiskt förvärvas av hyrköparen senare. Därför kommer avtalsmodellen troligen få störst användning som ett alternativ när det inte är möjligt att få bostäderna sålda direkt.

Enligt utredningens bedömning kommer en lagreglerad modell att bidra till ett ökat genomslag av hyrköp som instegsform på bostadsmarknaden. Sannolikt kommer likväl hyrköpsavtal, även om förslaget på en lagreglerad modell blir verklighet, även i fortsättningen att användas i en begränsad utsträckning. För de grupper av personer som avtalsmodellen riktar sig

mot kan den emellertid utgöra ett värdefullt verktyg för att uppnå önskemålet om en ägd bostad.

Förslagen bedöms inte medföra några kostnadsökningar för berörda myndigheter som inte kan rymmas inom befintlig finansiering.

## Allmänt om ägarlägenheter

En ägarlägenhetsfastighet är en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma mer än en enda bostadslägenhet. En tredimensionell fastighet avgränsas, till skillnad från en traditionell fastighet, såväl horisontellt som vertikalt. Sedan 2009 är det möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter (i vardagligt tal ägarlägenheter). Möjligheten att bilda ägarlägenheter är i dag begränsad till nyproduktion och ombildning av utrymmen som inte används eller de senaste åtta åren har använts som bostäder, det vill säga kontor, lokaler och liknande. Med nyproduktion avses i sammanhanget även att bygga nya våningsplan på en befintlig fastighet och att till exempel bilda ägarlägenheter av vindsutrymmen i byggnader.

En ägarlägenhet är fast egendom och ägs på samma sätt som en småhusfastighet, med direkt äganderätt. Det innebär att ägaren har rätt att fritt överlåta, pantsätta och hyra ut lägenheten. Gemensamma utrymmen i anslutning till ägarlägenheten, som trapphus, fasad m.m., förvaltas av ägarlägenhetsägarna genom en samfällighetsförening.

## Förslag till ändringar i lagstiftningen som gäller ägarlägenheter

Utredningen föreslår att en ägarlägenhetsägare på talan av samfällighetsföreningen ska kunna föreläggas av domstol att inom viss angiven tid sälja sin ägarlägenhet. Ett sådant föreläggande ska kunna meddelas mot den som allvarligt åsidosätter sina förpliktelser i enlighet med de ordningsregler som framgår av lag eller av samfällighetsföreningens stadgar, eller i övrigt orsakar störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra övriga medlemmars bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas. Föreläggandet ska förenas med vite.

Förslaget ska gälla alla ägarlägenhetsfastigheter, inte bara sådana som bildats genom omvandlingsförfarandet. Bakgrunden till förslaget är att en ägares långtgående rättighet att råda över sin egen fastighet kan framstå som svårförenlig med den kollektiva boendeform som ägarlägenheter i ett flerbostadshus utgör. Farhågor över att inte kunna få bukt med störningar m.m. som påverkar de kringboende negativt har lyfts som en faktor som bidragit till att ägarlägenheter inte har fått det förväntade genomslaget på bostadsmarknaden.

Utredningen föreslår vidare att hyresgästen ska vara skyldig att låta ägarlägenheten visas när den ska säljas. Fastighetsägaren ska vidare ha rätt till tillträde till en lägenhet för att kunna besiktiga och värdera den inför en omvandling.

Utredningen föreslår också att det införs en bestämmelse i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter som ger samfällighets-

föreningen rätt att få tillträde till en ägarlägenhet för att bland annat kunna utöva tillsyn över egendom som föreningen ansvarar för.

# Betänkandets lagförslag i relevanta delar

## Förslag till lag om hyrköp av bostad

### Lagens tillämpningsområde

**1 §** Denna lag är tillämplig på hyrköpsavtal. Ett sådant avtal innebär att en näringsidkare

1. genom en option utfäster sig att senast vid en viss tidpunkt överlåta en privatbostadsfastighet eller bostadsrätt till en bostadslägenhet till en konsument, och
2. samtidigt upplåter bostaden till nyttjande mot ersättning åt konsumenten fram till dess tiden för utfästelsen löper ut.

### Definitioner

**2 §** I denna lag avses med

*Hyrköpare*: den konsument som ingår hyrköpsavtalet med hyrsäljaren eller som med stöd av denna lag träder in som avtalspart i en hyrköpares ställe.

*Hyrköpsavgift*: den ersättning som en hyrsäljare har rätt att begära inom ramen för hyrköpsavtalet.

*Hyrköpsobjekt*: den privatbostadsfastighet eller bostadsrätt som är föremål för hyrköpsavtalet.

*Hyrsäljare*: den näringsidkare som äger hyrköpsobjektet eller innehar det i egenskap av bostadsrättshavare och som ingår hyrköpsavtalet med konsumenten eller därefter träder in som part i hyrköpsavtalet.

*Option*: hyrsäljarens utfästelse om att hyrköparen ska få förvärva hyrköpsobjektet.

### Avtalsvillkor som avviker från lagen

**3 §** Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyrköparen är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

### Information i samband med hyrköpsavtalets ingående

**4 §** Innan ett hyrköpsavtal ingås ska hyrsäljaren lämna klar och begriplig information om

1. hyrköpsobjektet,
2. i förekommande fall, den bostadsrättsförening eller samfällighetsförening som hyrköpsobjektet ingår i med kontaktuppgifter till föreningen,
3. optionens löptid, när optionen kan göras gällande samt övriga villkor som gäller för optionen,
4. verkan av att hyrköparen inte utnyttjar optionen,
5. det pris eller grunderna för fastställande av det pris som hyrköparen har rätt att förvärva hyrköpsobjektet för,

6. villkoren för hyrköpsavgiften, innefattande i vilken utsträckning som hyrköpsavgiften avser ersättning för driftskostnader, en uppskattning av storleken på avgiften i den delen, vilket belopp som avgiften i övrigt uppgår till, hur avgiften kan ändras under avtalstiden, hur och när avgiften ska betalas samt, i förekommande fall, övriga villkor som ska gälla för avgiften,

7. i förekommande fall, villkor om att hyrköparen ska ansvara för driftskostnader hänförliga till hyrköpsobjektet,

8. övriga villkor för nyttjanderättsupplåtelsen till bostaden,

9. i förekommande fall, villkor om att hyrköparen måste spara medel till bostadsköpet enligt en uppgjord sparplan och villkoren för hur sparandet ska redovisas, och

10. på vilka grunder som uppsägning av hyrköpsavtalet får ske och rättsverkningarna av en uppsägning.

**5 §** Den information som hyrsäljaren har lämnat enligt 4 § ska biläggas hyrköpsavtalet.

## Formkrav

**6 §** Ett hyrköpsavtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av hyrsäljaren och hyrköparen. Avtalet ska innehålla

1. uppgifter om det hyrköpsobjekt som avtalet avser,

2. en uttrycklig option med angivande av den senaste tidpunkt då hyrköparen har rätt att förvärva hyrköpsobjektet,

3. uppgift om det pris eller grunderna för fastställande av det pris som hyrköparen har rätt att förvärva hyrköpsobjektet för, och

4. uppgifter om hyrköpsavgiftens storlek, dock inte i den del som hyrköpsavgiften innefattar ersättning för driftskostnader.

Ett hyrköpsavtal som inte uppfyller kraven i första stycket är ogiltigt.

## Underrättelse om hyrköpsavtalet

**7 §** Om ett hyrköpsavtal avser en fastighet så ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om hyrköpsavtalet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. När hyrköpsavtalet upphör att gälla så ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om det.

Om ett hyrköpsavtal avser en bostadsrätt så ska hyrsäljaren underrätta bostadsrättsföreningen om hyrköpsavtalet.

## Hyrköpsavgift

**8 §** Hyrsäljaren får under hyrköpsavtalets bestånd ta ut en ersättning från hyrköparen i form av en hyrköpsavgift. Hyrköpsavgiften ska bestå av ett bestämt belopp och får därutöver innefatta ersättning för driftskostnaderna för hyrköpsobjektet.

Hyrsäljaren får inte kräva att hyrköparen ska betala hyrköpsavgift för tid före tillträdet till hyrköpsobjektet.

**9 §** Hyrköpsavgiften får, i den del som inte avser ersättning för driftskostnader, ändras endast årligen i enlighet med villkor som ska anges i hyrköpsavtalet.

**10 §** Hyrköpsavtalet får inte innehålla villkor om att hyrköparen med anledning av hyrköpsavtalet ska utge ersättning utöver vad som framgår av denna lag.

Parterna får avtala om att hyrköparen under hyrköpsavtalets bestånd ska ansvara för driftskostnaderna hänförliga till hyrköpsobjektet.

## Villkor om sparande till köpeskillingen

**11 §** Villkor om att hyrköparen ska spara medel till ett förvärv av hyrköpsobjektet får inte avse sparande hos hyrsäljaren eller hos någon som enligt 1 kap. 8 eller 9 § årsredovisningslagen (1995:1554) anses som närstående till denne.

## Nyttjanderätten till hyrköpsobjektet

**12 §** I fråga om hyrköpsavtalet gäller 12 kap. jordabalken i tillämpliga delar, om inte något annat föreskrivs i denna lag. När det i det kapitlet hänvisas till avtalet, hyresavtalet eller hyresrätten avses därvid hyrköpsavtalet i tillämpliga delar. Vidare ska det som föreskrivs om hyran tillämpas på hyrköpsavgiften.

**13 §** Följande bestämmelser i 12 kap. jordabalken ska inte gälla för hyrköpsavtalet:

– 3 § om hyrestider m.m.,

– 18 a–18 c §§ om hyresgästs rätt att ansöka om upprustningsföreläggande,

– 19, 21 och 22 §§ om hyran,

– 24 a § tredje stycket om hyresnämndens prövning av frågan om ersättningsskyldighet,

– 35 § om hyresgästs rätt att överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan hyresrätt,

– 40 § andra stycket 3 om att en förutsättning för tillstånd till andrahandsuthyrning är att hyran inte överstiger skälig hyra,

– 44 § första stycket såvitt avser deposition hos länsstyrelsen,

– 45–52 §§ om förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter, och

– 53–55 e §§ om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter.

Parterna får avtala om att bostaden ska vara i sämre skick än vad som framgår av 12 kap. 9 § första stycket jordabalken samt att hyrsäljaren inte ska ombesörja sedvanliga reparationer enligt 12 kap. 15 § andra stycket jordabalken.

Vid tillämpningen av 12 kap. 18 d och 24 a §§ jordabalken ska det som anges gällande en bostadslägenhets bruksvärde ges motsvarande tillämpning på hyrköpsobjektets marknadsvärde.

## Löpande information till hyrköparen

**14 §** Hyrsäljaren ska under hyrköpsavtalets bestånd löpande underrätta hyrköparen om omständigheter hänförliga till hyrköpsobjektet som hyrsäljaren känner till och som kan ha betydelse för hyrköparen.

## Överlåtelse av hyrköpsavtalet

**15 §** Hyrköpsavtalet gäller även mot en ny ägare av eller bostadsrättshavare till hyrköpsobjektet.

Om hyrköpsobjektet är en fastighet och överlåtelse sker genom exekutiv försäljning så gäller inte första stycket. I ett sådant fall gäller hyrköpsavtalet mot en ny ägare enbart i den utsträckning som nyttjanderätten enligt hyrköpsavtalet är skyddad enligt 12 kap. utsökningsbalken. Om nyttjanderätten är skyddad mot en ny ägare så ska hyrköpsavtalet i sin helhet vara skyddat.

Om hyrköpsobjektet är en bostadsrätt och överlåtelse sker genom exekutiv försäljning eller genom tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) så gäller inte första stycket. I ett sådant fall gäller inte hyrköpsavtalet mot den som förvärvar bostadsrätten. Detsamma ska gälla om bostadsrätten övergår till bostadsrättsföreningen efter misslyckade försäljningsförsök i enlighet med 8 kap. 6 § bostadsrättslagen.

**16 §** En make eller sambo får träda i hyrköparens eller dödsboets ställe med stöd av 12 kap. 33 § andra stycket jordabalken enbart om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Ett sådant tillstånd ska lämnas, om hyrsäljaren skäligen kan nöja sig med förändringen.

## Hyrköpsavtalets upphörande

**17 §** Hyrköpsavtalet upphör att gälla vid den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande eller dessförinnan om hyrköpsavtalet upphör med stöd av 12 kap. 5, 10–14, 16–18, 26, 29–32 eller 42–44 §§ jordabalken.

Om hyrköpsavtalet sägs upp i förtid med stöd av 12 kap. 42 § första stycket 1 jordabalken ska 12 kap. 44 § jordabalken inte tillämpas, om hyrköparen genom att vid upprepade tillfällen inte betala hyrköpsavgiften i tid har åsidosatt sina skyldigheter enligt hyrköpsavtalet i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla sina rättigheter enligt hyrköpsavtalet.

## Påminnelse före avtalstidens slut

**18 §** Hyrsäljaren ska tidigast sex månader och senast tre månader före den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande skriftligen påminna hyrköparen om att hyrköpsavtalet upphör i sin helhet om optionen inte tas i anspråk.

Om hyrsäljaren inte påminner hyrköparen enligt första stycket så ska ett hyresavtal på obestämd tid enligt 12 kap. jordabalken anses ingånget mellan parterna från den tidpunkt då hyrköpsavtalet upphör.

I fråga om avsändande av ett meddelande som avses i första stycket tillämpas 12 kap. 63 § första stycket första meningen och andra stycket jordabalken.

## Förfarandet i tvister med anledning av hyrköpsavtalet

**19 §** En tvist mellan parterna med anledning av denna lag ska prövas av allmän domstol, om tvisten inte ska prövas av hyresnämnden enligt 16 § eller enligt 12 kap. jordabalken i tillämpliga delar.

**20 §** Beslut av hyresnämnden i fråga om tillstånd att träda i hyrköparens eller dödsboets ställe i hyrköpsavtalet enligt 16 § får överklagas inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Ett överklagande ges in till hyresnämnden men tas upp av Svea hovrätt.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

Bilaga 2

# Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

*dels* att 3 kap. 5 §, 7 kap. 16 §, 12 kap. 1, 11, 16, 18 a, 18 d–18 h och 26 §§ ska ha följande lydelse,

*dels* att det ska föras in två nya paragrafer, 3 kap. 11 a och 11 b §§, av följande lydelse.

*dels* att det ska föras in en ny paragraf, 4 kap. 6 a §, av följande lydelse,

*dels* att det närmast före 4 kap. 6 a § ska införas en ny rubrik av följande lydelse.

| *Nuvarande lydelse* | *Föreslagen lydelse* |
|---|---|
| **3 kap.** | |
| 5 §[5] | |
| Bestämmelserna i 6–*11* §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor: | Bestämmelserna i 6–*11 b* §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor: |
| 1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och | 1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och |
| 2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme. | 2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme. |
| Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomträtt, gäller vad som sägs om fastigheten i stället tomträtten. | |
| | *11 a §* |
| | *Om en ägare till en ägarlägenhetsfastighet allvarligt åsidosätter sina skyldigheter enligt 11 § första eller andra stycket och omständigheterna är sådana att han eller hon skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet får, om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, föreningen föra talan om att ägaren ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet inom viss tid. Föreläggandet ska förenas med vite.* |
| | *Ett förelagt vite enligt första stycket får inte dömas ut om ägaren kan visa att han eller hon har vid-* |

[5] Senaste lydelse 2009:180.

*tagit erforderliga åtgärder för att få ägarlägenhetsfastigheten såld inom den angivna tiden. Försäljningen får inte ske till en närstående eller i övrigt på sådana villkor att det kan antas att den uteslutna ägaren kan bibehålla sin förfoganderätt till lägenheten.*

*11 b §*

*Ett föreläggande enligt 11 a § om att sälja ägarlägenhetsfastigheten får bara meddelas om samfällighetsföreningen väckt talan mot ägaren inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att föra talan intill dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet har fått laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.*

*Samfällighetsföreningen får föra talan om föreläggande enligt 11 a § efter beslut av föreningsstämman. För giltigt stämmobeslut krävs enligt 19 c § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter minst två tredjedelar av de avgivna rösterna, om inte en högre andel har bestämts i föreningens stadgar.*

***Hyrköp av bostad***

**4 kap.**

*6 a §*

*I lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad finns regler som innebär att en fastighetsägare genom en option kan utfästa sig att senast vid en viss tidpunkt överlåta en privatbostadsfastighet till en köpare.*

**12 kap.**

26 §[6]

Hyresvärden har på begäran rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn av lägenheten eller hur den används, eller utföra förbättringsarbeten som inte kan skjutas upp utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

*Hyresvärden har rätt att få tillträde till lägenheten för att utföra sådan besiktning och värdering som anges i 9 § lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter.*

*Om den lägenhet som hyresgästen hyr ligger inom en ägarlägenhetsfastighet, även i andra fall än som avses i 1 § åttonde stycket, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid när fastighetsägaren avser att sälja ägarlägenhetsfastigheten. Hyresgästen är också skyldig att ge en företrädare för samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten i fall som anges i 19 d § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Vad som där sägs om ägare gäller även hyresgästen.*

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utföras utan hyresgästens medgivande under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han eller hon fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte påbörjas före den tidpunkt som hyresgästen kunnat säga upp avtalet till, om inte hyresgästen medger det. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som hyresvärden genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första *eller andra stycket* ska hyresvärden se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada som orsakas genom arbete som avses i *andra* stycket, även om skadan inte beror på dennes försummelse.

I fall som anges i första–*fjärde styckena* ska hyresvärden se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada som orsakas genom arbete som avses i *fjärde* stycket, även om skadan inte beror på dennes försummelse.

[6] Senaste lydelse 2024:313.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hyresgästens lägenhet inte besväras av ohyra. Då gäller 17 § andra stycket.

Om hyresgästen inte ger hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

# Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4, 10, 12, 22 och 23 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder[1] ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse* *Föreslagen lydelse*

4 §[2]

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

*2 d. pröva tvist enligt 2 som enligt 12 § lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad avser ett hyrköpsavtal eller en tvist om övergång av ett hyrköpsavtal enligt 16 § i samma lag,*

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

[1] Författningen omtryckt 1985:660.
[2] Senaste lydelse 2022:1659.

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

10 §[3]

Uteblir sökanden från ett sammanträde, ska ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3, ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir sökanden från ett sammanträde, ska ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c*, 2 d* eller 3, ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, ska ärendet avskrivas. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

12 §[4]

Nämnden ska klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, ska nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivas.

Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c*, 2 d* eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivas.

22 §[5]

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga

[3] Senaste lydelse 2012:980.
[4] Senaste lydelse 2012:980.
[5] Senaste lydelse 2018:785.

| | |
|---|---|
| som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om | som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c*, 2 d,* 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om |

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken,

| | |
|---|---|
| 7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304). | 7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304*), eller* |
| | *8. tillstånd enligt 16 § lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad.* |

Bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen (2017:900) om ändring av beslut tillämpas inte i nämndernas verksamhet.

23 §[6]

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i
– 12 kap. 70 § jordabalken,
– 6 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,
– 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
– 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
– 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),

| | |
|---|---|
| – 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. | – 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt*, och* |
| | *– 20 § lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad.* |

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,
3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,
4. avvisat ett ombud eller ett biträde,
5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,
6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,



[6] Senaste lydelse 2024:314.

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619),

8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,

9. stadfäst en förlikning, eller

10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

Bilaga 2

# Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter[1] att det ska införas tre nya paragrafer, 19 b–19 d §§, av följande lydelse.

| *Nuvarande lydelse* | *Föreslagen lydelse* |
|---|---|
| | *19 b §*<br>*Om en medlem som är ägare till en ägarlägenhetsfastighet i en sådan samfällighetsförening som avses i 19 a § allvarligt åsidosätter sina skyldigheter enligt andra eller tredje stycket i den paragrafen, och omständigheterna är sådana att han eller hon skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet, får samfällighetsföreningen föra talan om att medlemmen ska förpliktas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet inom viss tid. Föreläggandet ska förenas med vite.*<br>*Ett förelagt vite enligt första stycket får inte dömas ut om ägaren kan visa att han eller hon har vidtagit erforderliga åtgärder för att få ägarlägenhetsfastigheten såld inom den angivna tiden. Försäljningen får inte ske till en närstående eller i övrigt på sådana villkor att det kan antas att den uteslutna medlemmen kan bibehålla sin förfoganderätt till lägenheten.* |
| | *19 c §*<br>*Ett föreläggande enligt 19 b § om att sälja ägarlägenhetsfastigheten får bara meddelas om samfällighetsföreningen väckt talan mot medlemmen inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har* |

[1] Författningen omtryckt 1987:128.

*angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att föra talan intill dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.*

*Beslut om att föra talan enligt 19 b § mot en medlem ska fattas på föreningsstämma. För beslut om att föra en sådan talan krävs minst två tredjedelar av de avgivna rösterna, om inte en högre andel har bestämts i stadgarna.*

*19 d §*

*Företrädare för en samfällighetsförening har rätt att få komma in i en ägarlägenhetsfastighet när det behövs för tillsyn av egendom som föreningen förvaltar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Föreningen ska se till att ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte orsakas större olägenhet än nödvändigt.*

*Om ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.*

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. Bestämmelserna i 19 b–19 d §§ gäller även för en samfällighetsförening som har registrerats före paragrafens ikraftträdande och för dem som blivit medlemmar i föreningen före ikraftträdandet.

Bilaga 2

# Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)
*dels* att 9 kap. 10 § ska ha följande lydelse,
*dels* att det ska införas en ny paragraf, 7 kap. 10 a §, av följande lydelse.

| *Nuvarande lydelse* | *Föreslagen lydelse* |
|---|---|
| | **7 kap.** |
| | *10 a §* |
| | *I lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad finns särskilda regler om att en bostadsrättshavare genom en option kan utfästa sig att senast vid en viss tidpunkt överlåta en bostadsrätt till en köpare och samtidigt upplåta bostadsrätten i andra hand för självständigt brukande till köparen under den tid som utfästelsen gäller.* |
| **9 kap.** | |
| 10 §[1] | |
| Lägenhetsförteckningen *skall* för varje lägenhet ange | Lägenhetsförteckningen *ska* för varje lägenhet ange |
| 1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, | 1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, |
| 2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen, | 2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen, |
| 3. bostadsrättshavarens namn, samt | 3. bostadsrättshavarens namn, samt |
| 4. insatsen för bostadsrätten. | 4. insatsen för bostadsrätten. |
| Uppgifterna *skall* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt. | Uppgifterna *ska* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt. |
| Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller *ändras* någon uppgift i förteckningen, *skall* detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt *skall* en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. | *Om föreningen underrättas* om att en bostadsrätt pantsatts eller *om* någon uppgift i förteckningen *ändras*, *ska* detta genast antecknas. *Detsamma gäller om föreningen underrättas om att ett hyrköpsavtal enligt lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad gäller avseende bostadsrätten.* Vid överlåtelse av bostadsrätt *ska* en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. |

[1] Senaste lydelse 2004:247.

| | | |
|---|---|---|
| Dagen för anteckningen *skall* anges. | Dagen för anteckningen *ska* anges. | Bilaga 2 |

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

Bilaga 2

# Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

| | |
|---|---|
| 8 §[1] | |
| Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om | Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, *2 d,* 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om |
| 1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken, | |
| 2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken, | |
| 3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36, eller 37 § jordabalken, | |
| 4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, | |
| 5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304). | 5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304)*, eller* |
| | *6. tillstånd enligt 16 § lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad.* |

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.



[1] Senaste lydelse 2012:981.

# Förteckning över remissinstanser

Bilaga 3

Remissyttranden har lämnats av Bofrämjandet, Bostadsrätterna, Boverket, Brottsförebyggande rådet, Byggföretagen, Domstolsverket, Ekobrottsmyndigheten, Fastighetsmäklarförbundet, Fastighetsmäklarinspektionen, Fastighetsägarna Sverige, Finansinspektionen, Göteborgs tingsrätt, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Integritetsskyddsmyndigheten, Konsumentverket, Kronofogdemyndigheten, Kungl. Tekniska högskolan (Institutionen för fastighet och byggande), Lantmäteriet, Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, Lantmäterimyndigheten i Malmö kommun, Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun, Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet, Länsstyrelsen i Jämtlands län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Uppsala län, Länsstyrelsen i Västerbottens län, Länsstyrelsen i Västmanlands län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Malmö tingsrätt, Mäklarsamfundet, Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt, Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt, Mark- och miljödomstolen vid Östersunds tingsrätt, Nätverket för kommuner med lantmäterimyndighet. OBOS AB, Polismyndigheten, Regelrådet, Riksbyggen, Samhällsbyggarna, Skatteverket, Stockholms tingsrätt, Svea hovrätt, Svensk försäkring, Svenska bankföreningen, Sveriges advokatsamfund, Sverige Allmännytta, Tillväxtverket, Villaägarnas Riksförbund och Åklagarmyndigheten.

Bostad Direkt Stockholm Aktiebolag, jagvillhabostad.nu, Malmö universitet (Institutionen för urbana studier), SBC Sveriges BostadsrättsCentrum, Svenskt Näringsliv, Sveriges förenade studentkårer och Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning) har fått tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

Yttranden har även inkommit från Andelsägarbolaget M2 AB, Bodil Fastigheter, Einar Mattsson AB, Gröna seniorer Riks, Nacka kommun, Sveriges kommuner och Regioner samt en enstaka privatperson.