

Kommittédirektiv

Fler vägar till att äga sitt boende

Beslut vid regeringssammanträde den 11 maj 2023

Sammanfattning

En särskild utredare ska överväga en utvidgning av systemet med ägarlägenheter och införandet av en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder. Syftet är att göra det möjligt för fler människor att äga sitt boende och att öka mångfalden av boendeformer i Sverige.

Utredaren ska bl.a.

- föreslå de åtgärder som behövs för att befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter,
- analysera och ta ställning till hur ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder bör utformas, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget ska redovisas senast den 2 december 2024.

Fler borde ges möjlighet att äga sitt boende

För att möta människors behov av och efterfrågan på bostäder är det viktigt att det finns ett utbud av olika typer av boendeformer och bostäder som passar i olika skeden av livet och för olika hushållstyper. Inte minst är det viktigt att det finns möjlighet att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Den som äger sin bostad har ett större inflytande över sitt boende och kan i högre utsträckning utforma boendet efter egna önskemål än den som hyr. Ett ökat eget ägande kan även bidra till att fler känner ett ansvar för sitt

boende och sin boendemiljö. En blandning av boendeformer kan också bidra till en blandning av människor med olika socioekonomisk situation i ett bostadsområde och kan då bidra till minskad segregation. Regeringen anser att det finns ett behov av åtgärder som kan göra det möjligt för fler att äga sitt boende.

Riksdagen har i flera tillkännagivanden uppmanat den förra regeringen att återkomma med förslag som gör det möjligt att omvandla befintliga bostäder till ägarlägenheter (bet. 2015/16:CU14 punkt 18, rskr. 2015/16:187, bet. 2020/21:CU7 punkt 22 och 23, rskr. 2020/21:193 och bet. 2021/22:CU5 punkt 9 och 10, rskr. 2021/22:260). Riksdagen har i ett av tillkännagivandena också uppmanat regeringen att lämna förslag om ändring av reglerna om bildande av ägarlägenheter så att två personer kan äga var sin del av ett småhus. I tillkännagivandena efterlyses även en utredning av frågan om ett hyrköpssystem för bostäder. Det anges att möjligheten att successivt omvandla ett hyreskontrakt till ett ägande av den hyrda bostaden bör utredas med inriktning på att införa ett sådant system i en trygg, lagreglerad form.

Uppdraget att föreslå en utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Sedan 2009 är det möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter i samband med nyproduktion. Med nyproduktion avses även att bygga nya våningsplan på en befintlig fastighet och att t.ex. kontors- och affärslokaler eller vindstrymmen omvandlas till bostäder.

En ägarlägenhet är en tredimensionell fastighet som rymmer en enda bostadslägenhet. Ett flerbostadshus kan alltså vara uppdelat i flera fastigheter, även på höjden. En ägarlägenhet ägs på samma sätt som ett småhus, med direkt äganderätt. Det innebär att ägaren har rätt att fritt överlåta, pantsätta och hyra ut lägenheten. Gemensamma utrymmen, som trapphus, fasad m.m., förvaltas av lägenhetsägarna genom en samfällighetsförening.

Det finns i dag ca 3 300 ägarlägenheter. Det är relativt få i jämförelse med andra boendeformer som hyresrätter och bostadsrätter. Antalet ägarlägenheter har dock ökat successivt, och från 2021 till 2022 tillkom det 775 nya ägarlägenheter. Det visar att det finns ett intresse för boendeformen.

En omständighet som har begränsat ägarlägenhetsreformens genomslag är att sådana lägenheter i dag enbart får bildas i samband med nyproduktion. Ägarlägenheter har nu funnits i ett antal år och det är rimligt att hyres-

lägenheter kan omvandlas till ägarlägenheter, på motsvarande sätt som det är möjligt att ombilda hyresrätter till bostadsrätter.

En möjlighet att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter kan medföra flera positiva effekter. Det kan bidra till en ökad blandning av boendeformer i områden som i dag domineras av hyresrätter, t.ex. de s.k. miljonprogramsområdena, där det kan vara svårt att uppnå den majoritet som krävs för ombildning till bostadsrätter. Den som bor i ett sådant område och önskar äga sitt boende får därigenom möjlighet att göra det utan att behöva flytta. Dessutom har den som innehar en ägarlägenhet ett ännu större inflytande över sitt boende än den som innehar en bostadsrätt. En ägarlägenhetsinnehavare kan t.ex. fritt hyra ut bostaden och har större frihet att renovera eller bygga om denna. En omvandlingsmöjlighet kan också bidra till att fastighetsägare genom försäljningen frigör kapital som kan användas för underhåll och upprustning av sitt återstående hyresbestånd eller för att genomföra andra bostadsinvesteringar.

Frågan har utretts tidigare. I betänkandet Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33) lämnas förslag om hur hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter. Förslagen innebär att det ska införas en ny lag som reglerar förfarandet vid omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter. En omvandling ska ske på fastighetsägarens initiativ. En hyresgäst ska ha rätt att före andra köpa lägenheten i samband med omvandlingen. Den hyresgäst som i samband med omvandlingen väljer att inte köpa sin lägenhet har rätt att bo kvar med samma hyresrättsliga skydd som före omvandlingen. Om fastighetsägaren senare vill sälja lägenheten har hyresgästen motsvarande rätt att före andra köpa den och rätt att bo kvar med samma hyresrättsliga skydd om förköpsrätten inte utnyttjas.

Möjligheten att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter bör ses över med utgångspunkt i förslagen i 2014 års betänkande och de remissvar som lämnades när betänkandet därefter remitterades. I linje med vad som angavs i direktiven till den utredningen (Ägarlägenheter i befintliga hyreshus, dir. 2012:44) bör en grundläggande utgångspunkt vid utformningen av omvandlingsförfarandet vara att ägarlägenheterna så långt det är möjligt ska komma befintliga hyresgäster till godo. De hyresgäster som väljer att inte köpa sina lägenheter ska ha rätt att bo kvar utan att få sin rättsliga ställning försämrad. Det är också viktigt att förfarandet utformas så att omvandling till ägarlägenheter blir ett attraktivt alternativ för fastighetsägare som vill avyttra sin

fastighet. Vidare bör som utgångspunkt samma regler gälla för ägarlägenheter som har tillkommit genom omvandling som för ägarlägenheter som tillkommit vid nyproduktion.

Inriktningen på översynen bör vara att förslagen i 2014 års betänkande kan följas i de delar där de framstår som väl avvägda, utan att det behöver göras en ny mer ingående analys av varje fråga. Det bör samtidigt finnas möjlighet att föreslå andra lösningar i de frågor där det bedöms motiverat. Det är viktigt att reglerna är anpassade till förhållandena på dagens bostadsmarknad. Det finns i dag fler ägarlägenheter och erfarenheter från tillämpningen av befintliga regler om ägarlägenheter bör beaktas vid utformningen av de förslag som lämnas.

I samband med införandet av reglerna om ägarlägenheter i nyproduktion uttalades att det inte borde vara möjligt att bilda enstaka ägarlägenheter, eftersom det skulle öka risken för en alltför komplex fastighetsindelning (prop. 2008/09:91 s. 58–60). Behovet av detta ansågs också vara begränsat. Förutsättningarna för en ändamålsenlig reglering av samverkansfrågor och grannelagsrättsliga frågor ansågs bättre tillgodoses om ägarlägenheterna låg samlat och var fler än två. Det föreslogs därför att det skulle gälla ett krav på minst tre lägenheter i en sammanhållen enhet, men det konstaterades att det kunde finnas skäl att vid en framtida utvärdering av reglerna återkomma till denna fråga.

I 2014 års betänkande föreslogs att det aktuella kravet skulle behållas oförändrat (SOU 2014:33 s. 276–278). Utredningen kunde se vissa fördelar med att kunna bilda ägarlägenheter i tvåbostadshus, där det är det enda sättet att skapa separata fastigheter av lägenheterna i byggnaden. Detta ansågs dock inte utgöra tillräckliga skäl för att föreslå ändringar av kravet på antalet lägenheter.

I 2014 års betänkande föreslogs vidare att en omvandling av hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter som huvudregel ska omfatta samtliga lägenheter i en byggnad (se SOU 2014:33 s. 132–149). Om en byggnad delas upp så att till exempel lägenheterna i en trappuppgång eller på ett våningsplan bildar en egen fastighet, kan en omvandling begränsas till den delen av byggnaden. Utredningen ansåg inte att det därutöver borde vara möjligt att omvandla endast vissa lägenheter i samma byggnad. Mot en sådan möjlighet till partiell omvandling talade bland annat risken för komplex fastighets-

indelning, svåra gränsdragningar vad gäller vilka lägenheter som ska omvandlas och svårigheter att hitta bra former för samverkan inom byggnaden.

Det finns samtidigt vissa fördelar med partiell omvandling, som framhölls av utredningen. En sådan möjlighet skapar flexibilitet och ökad valfrihet för fastighetsägaren. Det kan exempelvis vara attraktivt för fastighetsägaren att omvandla och sälja en viss andel av lägenheterna för att få in kapital, och samtidigt fortsätta att äga och hyra ut lägenheterna i en del av byggnaden. Vid nyproduktion är det möjligt att i samma byggnad ha såväl ägarlägenheter som lägenheter upplåtna med hyresrätt eller bostadsrätt.

Det finns mot denna bakgrund skäl att överväga om en fastighetsägare bör ha möjlighet att omvandla endast vissa hyreslägenheter i ett flerbostadshus till ägarlägenheter. Vid övervägandena behöver de argument som i 2014 års betänkande framfördes mot en sådan möjlighet beaktas.

I enlighet med vad som anfördes i 2014 års betänkande kan det vidare finnas fördelar med att kunna bilda ägarlägenheter i ett tvåbostadshus. Det finns därför anledning att se över kravet på att en ägarlägenhetsfastighet ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter i 3 kap. 1 b § andra stycket 2 fastighetsbildningslagen (1970:988), särskilt i syfte att göra det möjligt för två personer att äga var sin del av ett småhus. Vid övervägandena måste hänsyn tas till vikten av att det finns ändamålsenliga regler om samverkan inom byggnaden.

Vidare bör förslagen i 2014 års betänkande och nuvarande regler om ägarlägenheter ses över i förhållande till de regler som föreslås gällande hyrköp av bostäder. Inriktningen bör vara att reglerna om ägarlägenheter och hyrköp ska komplettera varandra.

Utredaren ska därför

- analysera förslagen i betänkandet Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33) med beaktande av förhållandena på dagens bostadsmarknad och erfarenheterna från tillämpningen av nuvarande regler om ägarlägenheter,
- med utgångspunkt i analysen föreslå de åtgärder som behövs för att befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter,

- bedöma om det bör vara möjligt för en fastighetsägare att begränsa en omvandling till endast vissa hyreslägenheter i en byggnad inom samma fastighet,
- bedöma om kravet på att en ägarlägenhet ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre lägenheter bör ändras, särskilt i syfte att göra det möjligt för två personer att äga var sin del av ett småhus,
- undersöka hur reglerna om ägarlägenheter och de regler som föreslås gällande hyrköp av bostäder kan komplettera varandra, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Om det ryms inom tiden för uppdraget får utredaren också överväga och föreslå andra ändringar i befintliga regler om ägarlägenheter.

Uppdraget omfattar inte skattefrågor.

Uppdraget att föreslå en ny modell för hyrköp av bostäder

Det behövs ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder

Höga bostadspriser och behovet av 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. I betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12) lämnas förslag om ett startlån med syfte att få fler förstagångsköpare att klara kontantinsatsen till en ägd bostad. Förslaget har remitterats och bereds i Regeringskansliet.

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. Detta kallas ibland för hyrköp.

Det finns inte några särskilda lagregler om hyrköp av bostäder. Nuvarande möjligheter att ingå denna typ av avtal är begränsade när det gäller fast egendom, som t.ex. ägarlägenheter, eftersom avtal om framtida köp eller försäljning av sådan egendom inte är bindande. Ett optionsavtal om framtida överlåtelse av bostadsrätt är däremot bindande om det är upprättat i skriftlig form (se NJA 1992 s. 66).

På bostadsmarknaden förekommer olika avtalslösningar som betecknas som hyrköp. Några modeller bygger på att den som hyr en bostad har rätt att få köpa denna i framtiden. I vissa fall omfattar sådana avtal ett krav på att

hyresgästen ska ha ett sparande som kan användas till bostadsköpet. Under den tid som hyresgästen hyr lägenheten gäller reglerna i 12 kap. jordabalken (benämns här efter hyreslagen) vilket innebär att den som inte utnyttjar sin rätt att köpa bostaden som utgångspunkt har rätt att bo kvar som hyresgäst.

Andra modeller innebär att en köpare förvärvar en del av en bostad av bostadsutvecklaren eller fastighetsägaren med en option att inom en viss tidsperiod köpa resten av bostaden. Köparen betalar en ersättning för den del av bostaden som ägs av den andra delägaren. I dessa situationer är lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt tillämplig, vilket innebär att om parterna inte har avtalat om annat kan den andra delägaren begära att hela bostaden ska säljas om köparen inte utnyttjar sin option att köpa bostaden. Det är inte fråga om ett hyresförhållande och hyreslagens regler är inte tillämpliga.

De avtalslösningar inom befintligt regelverk som förekommer på bostadsmarknaden i Sverige beskrivs som framgångsrika av de aktörer som erbjuder dem (se prop. 2021/22:171 s. 45). Dessa modeller förekommer dock i relativt begränsad omfattning.

Hyrköp förekommer som en särskild upplåtelseform i andra länder. Betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12) innehåller en redogörelse för några av dessa modeller. Exempelvis finns det i Frankrike en hyrköpsmodell som innebär att en hyresgäst efter en viss tid har rätt att köpa sin lägenhet efter att under hyrestiden ha betalat en avgift till lägenhetsägaren som består av en normal hyra och en förskottsbetalning på lägenheten (se SOU 2014:33 s. 83). Under hyrestiden har hyresgästen samma rättigheter och skyldigheter som en vanlig hyresgäst. I viss utsträckning tar dock hyresgästen lägenhetsägarens plats i den förening som förvaltar de gemensamma delarna av fastigheten, och har bl.a. rätt att medverka vid stämman och rätt att rösta i vissa frågor som rör underhållet av fastigheten samt rätt att vara medlem i styrelsen.

Det finns flera fördelar med att införa en ny lagreglerad modell för hyrköp av bostäder i Sverige. Det skulle skapa ett rättsligt ramverk för bostadsutvecklare och fastighetsägare att ta fram nya hyrköpsmodeller, vilket ger förutsättningar för fler att kunna äga sitt boende. Det skulle också skapa tydlighet, förutsebarhet och trygghet åt parterna i ett hyrköpsavtal. Regeringen anser därför att det bör utredas hur ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder kan utformas.

Hyrköpssystemets utformning

Grundläggande utgångspunkter

Det är viktigt att regelsystemet utformas så att det blir attraktivt att använda sig av för parterna på bostadsmarknaden. Inriktningen vid utformningen av regelsystemet bör vara att reglerna ska vara enkla och säkerställa att det finns ett grundläggande skydd för hyrköparen i samband med avtalets ingående, under avtalstiden och vid avtalets eventuella upphörande. Därutöver bör parterna i stor utsträckning kunna avtala om lösningar som är anpassade efter deras behov i det enskilda fallet.

Ett hyrköpsavtal kan löpa under lång tid, vilket innebär risker för båda parter. Vid bedömningen av hur reglerna bör utformas behöver en avvägning göras mellan parternas intressen. För fastighetsägare kan nyproduktion av bostäder avsedda för hyrköp innebära en större risk jämfört med nyproduktion av bostadsrätter eller ägarlägenheter avsedda att säljas direkt, eftersom de behöver binda kapital under längre tid. Beroende på hur systemet utformas kan det innebära en stor privatekonomisk risk för hyrköparen att ingå ett hyrköpsavtal. Exempelvis kan hyrköparens ekonomiska förhållanden ändras på ett sådant sätt att hon eller han inte har möjlighet att fullfölja köpet eller så kan säljaren hamna på obestånd. Det måste finnas ett starkt konsumentskydd och en trygghet i boendet för hyrköparen.

Den modell som övervägs bör i första hand bygga på att hyrköparen under hyrestiden, utöver hyran, löpande betalar ett visst belopp till fastighetsägaren som förskott på köpeskillingen. Med en sådan lösning blir det belopp som köparen kan behöva låna för att i samband med att köpet genomförs betala återstående del av köpeskillingen lägre än om hela köpet finansieras genom lån. En fördel jämfört med om hyrköparen själv skulle starta ett bostadsparande kan vara att pengarna verkligen är avsatta för bostadsköpet och att köparen upplever att bostaden förvärvas successivt. En sådan lösning kan också förbättra förutsättningarna för att köparen faktiskt kommer att ha möjlighet att fullfölja köpet, vilket kan minska risken för fastighetsägaren.

Samtidigt innebär en modell som bygger på förskottsbetalningar risker för hyrköparen. Det måste säkerställas att det inbetalade beloppet faktiskt används till köpet och att det finns ett tillräckligt skydd för hyrköparen i situationer där köpet inte genomförs och han eller hon kan ha rätt att få tillbaka det inbetalade beloppet.

Den modell som övervägs får inte innebära ett ökat offentligt åtagande som till exempel att staten garanterar lån eller andra subventioner.

En fråga är också om ett hyrköpsavtal bör vara utformat som ett optionsavtal, som innebär en rätt för köparen att i framtiden förvärva bostaden, eller om avtalet bör innebära att köparen är skyldig att förvärva bostaden vid en senare tidpunkt. Det är också möjligt att parterna bör kunna välja någon av dessa avtalstyper. Om avtalet ska kunna innefatta en skyldighet att förvärva bostaden finns ett större behov av regler till skydd för hyrköparen.

Det behöver också övervägas hur en ny hyrköpsmodell ska förhålla sig till de hyrköpsmodeller som utarbetats inom ramen för befintligt regelverk. Utgångspunkten bör vara att dessa modeller ska kunna fortsätta att användas.

Vilka typer av bostäder bör omfattas?

Vid ombildning från hyresrätter till bostadsrätter kan hyrköp vara ett sätt för de hyresgäster som saknar möjlighet att direkt förvärva bostadsrätten att göra det längre fram. Det kan bidra till att fler hyresgäster blir positiva till en ombildning och göra det lättare att uppnå det majoritetskrav som krävs för en ombildning. Även vid omvandling från hyreslägenheter till ägarlägenheter kan användningen av hyrköp innebära att fler hyresgäster har möjlighet att på sikt förvärva sina lägenheter. I samband med nyproduktion av bostadsrätter eller ägarlägenheter kan en möjlighet att ingå avtal om hyrköp vara en fördel t.ex. i ekonomiska lägen där det är svårt att få alla lägenheter i ett nybyggnationsprojekt sålda. Det kan också utvecklas koncept där syftet med ett byggprojekt är att upplåta hyrköpsbostäder.

Inriktningen bör vara att hyrköpssystemet ska omfatta bostadsrätter och ägarlägenheter, såväl vid nyproduktion som vid ombildning respektive omvandling, om utredningen bedömer att det finns förutsättningar för det.

Förhållandet till befintliga regler

En fråga som behöver övervägas särskilt är hur reglerna om hyrköp bör förhålla sig till reglerna i hyreslagen. En reglering som knyter an till hyreslagens regler under tiden som hyrköparen hyr bostaden innebär att det inte behöver utarbetas ett helt nytt system som reglerar parternas rättigheter och skyldigheter under hyrestiden. Den särskilda karaktären hos ett

hyrköpsavtal innebär dock att det kan behövas en särreglering i flera frågor. Det är viktigt att regelverket blir så lättöverskådligt som möjligt.

Ett hyrköpssystem som omfattar bostadsrätter behöver också förhålla sig till reglerna i bostadsrättslagen (1991:614). I lagens femte kapitel finns regler om förhandsavtal, genom vilket bostadsrättsföreningen blir skyldig att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt åt förhandstecknaren, som i sin tur blir skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Reglerna om förhandsavtal har nyligen ändrats för att ge ett starkare skydd till förhandstecknaren (se prop. 2021/22:171). Beroende på hur hyrköpsmodellen utformas kan det finnas behov av liknande skyddsregler för en hyrköpare.

För att avtal om hyrköp ska kunna ingås avseende ägarlägenheter behöver avsteg göras från principen om att avtal om framtida köp eller försäljning av fast egendom inte är bindande. Bakgrunden till denna princip är att sådana avtal, som begränsar ägarens handlingsfrihet, kan skapa osäkerhet i äganderätten med negativ inverkan på fastighetsomsättningen och kreditgivningen (se t.ex. NJA 1990 s. 18). Vid utformning av förslaget behöver hänsyn tas till de skäl som ligger bakom denna princip. När det gäller fast egendom i övrigt bör utgångspunkten vara att principen även i fortsättningen ska upprätthållas.

Ytterligare frågor som särskilt behöver belysas

När det gäller den närmare utformningen av regelsystemet för hyrköp finns en rad frågor som behöver belysas särskilt. En sådan fråga är vilka krav som bör ställas på innehållet i ett hyrköpsavtal. Det kan handla om t.ex. priset och villkoren för betalning samt när en option senast måste utnyttjas eller, vid avtal som innebär en skyldighet att förvärva bostaden, när köpet ska genomföras. Det finns också anledning att överväga om det till skydd för hyrköparen bör ställas krav på att viss information om vad avtalet innebär ska lämnas i samband med att avtalet ingås. Sådana krav finns t.ex. vid ingående av förhandsavtal enligt bostadsrättslagen.

En fråga är också om det bör vara möjligt att vid nyproduktion knyta en hyrköpare till en lägenhet i ett tidigt skede innan lägenheten är färdigställd, på det sätt som sker med förhandstecknare av bostadsrätter. Att avtalskonstruktionen riskerar att bli komplicerad och att tiden mellan avtalets ingående och köpets genomförande kan bli mycket lång talar mot att det ska vara möjligt.

En annan fråga som måste övervägas är hur hyran bör bestämmas och under vilka förutsättningar den bör kunna ändras under avtalstiden. När det gäller parternas rättigheter och skyldigheter under hyrestiden finns det också skäl att överväga hur ansvaret för underhåll av bostaden bör fördelas. Det kan vara rimligt att en hyrköpare som har för avsikt att köpa bostaden tar ett större ansvar i detta avseende än hyresgäster i allmänhet. En annan fråga är vad som bör gälla i fråga om hyrköparens rätt att göra förändringar i sin lägenhet. Ytterligare en fråga är om hyrköparen bör ges visst inflytande eller insyn i en bostadsrättsförening eller en samfällighetsförening som förvaltar de gemensamma delarna av en byggnad med ägarlägenheter.

Det behöver vidare övervägas under vilka förutsättningar ett hyrköpsavtal bör kunna sägas upp. Vad som bör gälla i fråga om uppsägning beror bland annat på om hyrköpsavtalet är utformat som ett optionsavtal, eller innebär en skyldighet för hyrköparen att förvärva bostaden. I det sistnämnda fallet kan det behövas skyddsregler om hyrköparens rätt att frånträda avtalet, liknande de som finns för förhandsavtal avseende bostadsrätter.

Hyreslagens och bostadsrättslagens regler om förverkande av hyres- respektive bostadsrätt kan ge vägledning för i vilka situationer fastighetsägaren bör ha möjlighet att kunna säga upp avtalet. En särskild fråga är under vilka förutsättningar bristande förskottsbetalningar bör kunna leda till att hyrköpsavtalet upphör. Det behöver också övervägas om en uppsägning av avtalet i den del som avser köpet av bostaden också ska medföra att hyresförhållandet upphör.

Ytterligare en fråga är i vilka situationer hyrköparen bör ha rätt att få tillbaka det belopp som betalats i förskott och hur denna rätt ska säkerställas. Beroende på hur regelsystemet utformas skulle en sådan rätt kunna aktualiseras om hyrköpsavtalet upphör i förtid eller om hyrköparen inte kan eller vill fullfölja köpet. Det behöver också analyseras vad som bör gälla om fastighetsägaren kommer på obestånd och hur hyrköparen ska tillförsäkras ett tillräckligt skydd i en sådan situation. En fråga i detta sammanhang är hur fastighetsägaren bör hantera det inbetalade beloppet under hyrestiden.

Det behöver vidare övervägas om hyrköparen bör ha möjlighet att mot betalning överlåta sin rätt enligt avtalet till någon annan, som får tillgodoräkna sig det belopp som betalats i förskott. Även frågan om vad som bör gälla för överlåtelse av fastigheten behöver analyseras. Vid en överlåtelse bör

utgångspunkten vara att förpliktelserna enligt hyrköpsavtalet övergår till en ny fastighetsägare.

Sammanfattning av uppdraget avseende hyrköp

Syftet med uppdraget är att skapa ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder för de parter som väljer att ingå sådana avtal.

Utredaren ska

- redogöra för de modeller för hyrköp och liknande modeller som förekommer på bostadsmarknaden i Sverige,
- redogöra för modeller för hyrköp i andra länder som kan vara relevanta för utformningen av en svensk modell och, under förutsättning att sådana uppgifter finns tillgängliga, för i vilken utsträckning dessa används,
- 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,
- analysera och ta ställning till hur ett regelsystem för hyrköp av bostäder bör utformas, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Vid bedömningen av hur hyrköpssystemet närmare bör utformas ska utredaren särskilt bedöma

- om hyrköpssystemet bör omfatta både bostadsrätter och ägarlägenheter,
- hur reglerna om hyrköp bör förhålla sig till reglerna i hyreslagen,
- förutsättningarna för att införa en modell för hyrköp som bygger på att hyrköparen under hyrestiden löpande betalar förskott på köpeskillingen, hur en sådan modell bör utformas och hur fastighetsägaren bör hantera det inbetalade beloppet under hyrestiden,
- hur en ny hyrköpsmodell ska förhålla sig till de hyrköpsmodeller som redan har utarbetats inom ramen för befintligt regelverk,
- vilka krav som bör ställas på hyrköpsavtalets utformning och innehåll och om det bör ställas krav på viss information till hyrköparen i samband med avtalets ingående,
- i vilket skede det bör vara möjligt att ingå ett hyrköpsavtal,
- vad som bör gälla i fråga om parternas rättigheter och skyldigheter under hyrestiden, inklusive hur hyran bör bestämmas och under vilka

förutsättningar den bör kunna ändras under avtalstiden, hur ansvaret för underhåll av bostaden bör fördelas och om hyrköparen bör ges visst inflytande eller insyn i en bostadsrättsförening eller samfällighetsförening,

- under vilka förutsättningar ett hyrköpsavtal bör kunna sägas upp,
- i vilka situationer hyrköparen bör ha rätt att få tillbaka ett belopp som betalats i förskott,
- vad som bör gälla om fastighetsägaren kommer på obestånd och hur hyrköparen ska tillförsäkras ett tillräckligt skydd i en sådan situation, och
- om hyrköparen bör ha möjlighet att överlåta sin rätt enligt avtalet och vad som bör gälla i fråga om överlåtelse av fastigheten.

Uppdraget omfattar inte skattefrågor.

Konsekvensbeskrivningar

Utredaren ska redogöra för konsekvenserna av de förslag som lämnas. Utredaren ska bedöma vilket genomslag möjligheten att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter och införandet av ett hyrköpssystem kan förväntas få. Konsekvenserna för hyresgäster och andra boende, olika typer av hushåll, fastighetsägare, bostadsmarknaden i stort och berörda myndigheter ska redovisas ingående. Utredaren ska analysera konsekvenser för integration och utanförskap samt boendesegregation. Analysen ska omfatta effekter av fler ägandeformer i olika områdestyper (enligt den socioekonomiska indelning som Statistiska centralbyrån redovisar). Konsekvenserna för lantmäterimyndigheterna när det gäller kostnader och handläggningstider ska analyseras. Om förslagen kan förväntas leda till kostnader för det allmänna, ska förslag till finansiering lämnas.

Om förslagen inte bedöms ha betydelse för jämställdheten mellan kvinnor och män enligt 15 § kommittéförordningen (1998:1474) ska detta motiveras. Om förslagen i betänkandet påverkar den kommunala självstyrelsen ska de särskilda överväganden som gjorts i enlighet med 14 kap. 3 § regeringsformen redovisas.

Kontakter och redovisning av uppdraget

Utredaren ska samråda med myndigheter och organisationer som kan antas bli berörda av förslagen och övervägandena. Bland dessa kan nämnas Lantmäteriet, de kommunala lantmäterimyndigheterna och Boverket.

Uppdraget ska redovisas senast den 2 december 2024.

(Justitiedepartementet)